

Kauppa kaavoituksessa

HELSINKI 2004

• • • • •
YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

*Ympäristöopas 115
Ympäristöministeriö
Alueidenkäytön osasto*

Taitto: Ainoliisa Miettinen

*ISBN 952-11-1782-6 (nid.)
ISBN 952-11-1783-4 (PDF)
ISSN 1238-8602*

Edita Prima Oy

Helsinki 2004

Esipuhe

Kaupan ja yhdyskuntien kehityksen sovittaminen yhteen niin, että syntyy toimivia yhdyskuntia ja hyvää elinympäristöä, on entistä vaativampaa. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä yhdessä maankäyttö- ja rakennuslain kauppa koskevien säännösten kanssa tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille toimivat välineet kaupallisen palvelurakenteen suunnitteluun ja sen muutosten ohjaamiseen. Oppaassa tuodaan esiin joustavia tapoja käyttää näitä välineitä niin, että kaupan ja yhdyskuntien kehittäminen voidaan nykyistä paremmin sovittaa yhteen.

Opas kannustaa kauppaa ja viranomaisia vuoropuheluun. Hyvänä esimerkkinä tuodaan esiin palveluverkkoselvitykset, jotka ovat monilla kaupunkiseuduilla tarjonneet toimivan foorumin kaupallisen palvelurakenteen kehittämistä koskevalle keskustelulle.

Oppaassa käsitellään myös 1.9.2004 voimaan tulleen vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan maankäyttö- ja rakennuslain uuden säännöksen (MRL 58.4 §) soveltamista. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan nyt myös myymälöiden merkittäviin laajennuksiin sekä sellaisiin vähittäiskaupan myymäläkesittymiin, jotka ovat vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön rinnastettavia.

Oppaan vastuullisena tekijänä on ollut FM Kimmo Koski ensin VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan tutkimusyksikössä ja myöhemmin Suunnittelukeskus Oy:ssä. Työtä on ohjannut ympäristöministeriön asettama Kaupan kaavoituksen ja seurannan ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana on toiminut rakennusneuvos Matti Vatiola ympäristöministeriöstä. Jäseninä ovat toimineet Jouko Torasvirta kauppa- ja teollisuusministeriöstä, Osmo Laine ja Heikki Heinimäki Päivittäistavara- ja kauppa-ryöstä, Tiina Oksala-Leino Erikoiskaupan Liitosta, Ritva Laine Suomen Kuntaliitosta, Pertti Fagerlund Pirkanmaan liitosta, Martti Päivänsalo Jyväskylän kaupungilta ja Ilkka Orkomaa Turun kaupungilta, Tarja Laine Uudenmaan ympäristökeskuksesta sekä Harry Berg, Tuula Lundén, Helena Korhonen, Maaret Stenström ja Katri Tulkki ympäristöministeriöstä. Ohjausryhmän työhön on lisäksi osallistunut asiantuntijana Harri Pitkäranta ympäristöministeriöstä.

Helsingissä elokuussa 2004

Osaston päällikkö
Ylijohtaja Pekka Kangas

Sisältö

Esipuhe	3
Yhteenvedo	7
I Kauppa nyt ja tulevaisuudessa	16
1.1 Kauppa kansantaloudessa	16
1.2 Kaupan rakenne ja kehitys	17
1.2.1 Päivittäistavarakauppa	17
1.2.2 Erikoiskauppa	20
1.2.3 Sähköinen kauppa	21
1.3 Kaupan kansainvälistyminen	22
1.4 Tulevaisuuden näkymiä	24
2 Keskeiset kauppaan ja maankäytön suunnitteluun vaikuttavat lait	26
2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	26
2.1.1 Vähittäiskaupan suuryksikkö	28
2.1.2 Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä	28
2.1.3 Myymälän laajentaminen	29
2.2 Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä	30
2.3 Kilpailulainsäädäntö	31
3 Miten kauppa suunnittelee myymäläverkkoa?	34
3.1 Päivittäistavarakauppa	34
3.1.1 Rakenteelliset tekijät suunnittelun taustalla	34
3.1.2 Myymäläverkon suunnittelu	35
3.2 Erikoiskauppa	37
4 Kaupallisen palveluverkon suunnittelu – kaavatasoille yhteiset asiat	39
4.1 Tietotarpeet	39
4.1.1 Palveluverkkoselvitys	39
4.1.2 Lähtötiedot	44
4.1.3 Tietopankki	47
4.2 Vaikutusten selvittäminen ja arviointi	47
4.2.1 Selvitettävät vaikutukset	48

4.2.2	Haitallisten vaikutusten lieventäminen	49
4.2.3	Seuranta	50
4.3	Vuorovaikutus	50
4.3.1	Osallistuminen	51
4.3.2	Viranomaisneuvottelut	52
4.3.3	Lausunnot	53
4.3.4	Kauppan ja viranomaisten yhteistyö	54
4.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	54
4.5	Kaavojen sisältövaatimukset ja palvelujen saatavuus	57
4.5.1	Palvelujen fyysinen saavutettavuus	58
4.5.2	Palvelujen koettu saavutettavuus	60
5	Kaupallisen palveluverkon suunnittelu eri kaavatasoilla	62
5.1	Kaavatasojen tehtävät ja työnjako	62
5.2	Maakuntakaava	63
5.2.1	Sisältövaatimukset	65
5.2.2	Seudullinen suuryksikkö ja sen määrittely	67
5.2.3	Vaikutusten selvittäminen ja arviointi	68
5.2.4	Vaihekaava kaupallisten palvelujen suunnittelussa	72
5.3	Yleiskaava	73
5.3.1	Sisältövaatimukset	74
5.3.2	Vaikutusten selvittäminen ja arviointi	76
5.3.3	Vaihekaava ja osayleiskaava	78
5.3.4	Kuntien yhteinen yleiskaava kaupallisten palvelujen suunnittelussa	80
5.4	Asemakaava	81
5.4.1	Sisältövaatimukset	81
5.4.2	Vaikutusten selvittäminen ja arviointi	84
6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	88
6.1	Keskustatoimintojen alue	89
6.1.1	Maakuntakaava	89
6.1.2	Yleiskaava	90
6.1.3	Näkökohtia keskustatoimintojen alueen rajaamiseen maakunta- ja yleiskaavan suunnittelussa	91
6.1.4	Asemakaava	92
6.2	Keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät	93
6.2.1	Maakuntakaava	94
6.2.2	Yleiskaava	95
6.2.3	Asemakaava	96
6.3	Kylät	98

6.3.1	Maakuntakaava	98
6.3.2	Yleiskaava	98
6.4	Palvelujen alueet	99
6.4.1	Maakuntakaava	99
6.4.2	Yleiskaava	99
6.4.3	Asemakaava	100
6.5	Liikerakennusten korttelialueet ja huoltoasemat	100
6.5.1	Asemakaava	100
6.6	Taajamatoimintojen alueet ja asuntoalueet	101
6.6.1	Maakuntakaava	102
6.6.2	Yleiskaava	102
6.6.3	Asemakaava	103
6.7	Työpaikka-alueet	103
6.7.1	Maakuntakaava	104
6.7.2	Yleiskaava	104
6.7.3	Asemakaava	104
Lähdeluettelo		106
Liitteet:		
1.	Vähittäiskaupan toimipaikat 2000	108
2.	Muistilista erikoiskaupasta kaavoituksessa	110
3.	Käsitteitä ja määritelmiä	112
Kuvailulehdet		121

Yhteenveto

Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisessä tarvitaan kaupan ja viranomaisten vuoropuhelua

Kaupan ja yhdyskuntasuunnittelun maailmat ovat monessa suhteessa kaukana toisistaan. Kaupan myymäläverkon suunnittelulla ja yhdyskuntasuunnittelulla on erilainen aikaperspektiivi. Kauppa pyrkii reagoimaan nopeasti toimintaympäristön ja kilpailutilanteen muutoksiin. Yhdyskuntia rakennetaan ja ylläpidetään pitkällä aikajänteellä. Kauppa tekee ratkaisunsa liiketaloudellisin perustein. Kuntien ja maakuntien liittojen on huolehdittava koko väestönsä hyvinvoinnista: kaupan palvelut tulisi olla kohtuullisesti kaikkien väestöryhmien saatavilla.

Kantavana ajatuksena opasta tehtäessä on ollut kaupan kehityksen sovitaminen yhdyskuntien kehitykseen niin, että syntyy toimivia yhdyskuntia ja hyvää elinympäristöä. Tämä edellyttää kaupan ja viranomaisten vuoropuhelua. Opas kannustaa vuoropuheluun ja yhteistyöhön kaupallisen palveluverkon suunnittelussa ja pyrkii luomaan tälle edellytyksiä. Siksi oppaassa tuodaan esiin myös kaupan näkökulma asioihin: kuvataan kaupan tulevaisuuden näköaloja ja toimintaedellytyksiä sekä kaupan harjoittamaa myymäläverkon suunnittelua.

Pääpaino on kuitenkin kaupallisen palvelurakenteen suunnittelun välineiden esittelyssä. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä yhdessä maankäyttö- ja rakennuslain kauppa koskevien säännösten kanssa tarjoaa kunnille ja maakuntien liitoille toimivat välineet kaupallisen palvelurakenteen suunnitteluun ja sen muutosten ohjaamiseen. Oppaassa tuodaan esiin joustavia tapoja käyttää näitä välineitä niin, että kaupan ja yhdyskuntien kehittäminen voidaan nykyistä paremmin sovittaa yhteen.

Eri osapuolia tyydyttävien ratkaisujen löytäminen on tärkeää myös kansantalouden ja kilpailun kehittymisen kannalta katsottuna. Kauppa on työpaikkojen tarjoajana teollisuuden jälkeen kansantaloutemme toiseksi suurin toimiala. Kauppa työllistää yli kaksitoista prosenttia koko työvoimasta ja kaupan osuus kokonaistuotannosta (bruttokansantuotteesta) on noin kymmenen prosenttia. Kilpailun toimivuus on yksi merkittävimmistä tekijöistä myönteisen taloudellisen kehityksen taustalla.

Kaupan tulevaisuuden näkymiä

Kotimaan kauppajoutuu lähitulevaisuudessa sopeutumaan kilpailun kiristymiseen ja toimintaympäristön muutoksiin. Työvoiman saatavuus ja yrittäjien ikääntyminen tulevat vaikuttamaan kehitykseen sekä päivittäistavarettä erikoiskaupassa. Kilpailun kiristymisen aiheutuu osaltaan ulkomaisten ketjujen tulosta Suomen päivittäistavara-, tavaratalo- ja erikoiskauppaan. Kaupan tuottavuus, tehokkuus ja kannattavuus vaikuttavat siihen, miten nykyiset toimijat pystyvät vastaamaan uusien markkinoille tulijoiden tuomaan haasteeseen

Kaupan toimintaympäristön merkittävimpiä muutoksia tulevat edelleen olemaan väestön muuttoliike, ikääntyminen ja liikkuvuuden lisääntyminen sekä päivittäistavarakaupan osalta lisäksi ruokakuntakoon pieneneminen ja muutokset ruokailutottumuksissa ja ostokäyttäytymisessä. Kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostopaikaltaan entistä enemmän. Myymälöiden läheisyys on tärkeä kotimaisen päivittäistavarakaupan kilpailukeino, mutta lähivuosina sen merkityksen arvioidaan vähenevän hintatasoon ja valikoimiin verrattuna. Kotimaisten tuotteiden tarjonnan arvioidaan pienentyvän, koska suomalaisen päivittäistavarakaupan on mentävä mukaan kansainvälisiin hankintaketjuihin ja liittoutumiin. Paine ketjuuntumiseen lisääntyy myös erikoiskaupassa.

Kauppakeskusten suosio ostopaikkoina säilyy. Myös kaupunkien ydinkeskustojen ja kuntakeskusten arvioidaan säilyttävän asemansa toimivina ja houkuttelevina kauppapaikkoina. Päivittäistavarakaupan osalta niitä täydentävät riittävään ostovoimaan toimintansa perustavat supermarketit sekä toisaalta lähelle kuluttajia sijoittuvat lähikaupat ja laatikkomyymälät. Tällainen myymälätyyppien kahtiajako vahvistuu tulevaisuudessa. Sähköinen kauppa ei tule korvaamaan päivittäistavara- ja erikoiskaupan myymäläkauppaa, vaikka sähköinen kauppa saavuttaneekin eräillä kaupan toimialoilla suhteellisen merkittävän osuuden.

Miten kauppa suunnittelee myymäläverkkoa?

Päivittäistavarakaupan ryhmittymät suunnittelevat myymäläverkkoaan koko maassa aluejaolla seutukunta, kunta ja kaupunkiseuduilla kaupunginosa. Päivittäistavarakaupan myymäläverkon suunnittelu jakautuu pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnitteluun (kuva 1) ja lyhyen tähtäyksen toteuttamaan kauppapaikkasuunnitteluun. Suunnittelu tapahtuu rullaavasti vuosittain niin, että kaupan toimintaympäristön muutokset voidaan ottaa välittömästi huomioon.

Pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnittelu ulottuu 6-8 vuotta eteenpäin ja sen kohteena on koko myymäläverkko. Suunnittelujänne ei voi olla pitempi toimintaympäristön nopeiden muutosten vuoksi. Lyhyen tähtäyksen kauppapaikkasuunnittelu koskee yksittäistä kauppapaikkaa ja suunnit-



Kuva 1. Kaupan ryhmien käyttämä myymäläverkon pitkän tähtäyksen suunnittelumalli.

telujänteen pituus on 1-3 vuotta. Kunkin kaupparyhmän lyhyen tähtäyksen toteuttava kauppapaikkasuunnittelu perustuu aina pitkän tähtäyksen myymäläverkko-suunnitelmaan: se on kivijalka yksittäisille investointipäätöksille.

Monialaisuutensa vuoksi erikoiskauppa ei voi suunnitella myymäläverkkoa päivittäistavarakaupan tapaan, vaan se on riippuvainen tarjolla olevista vapaista liikepaikoista. Tosin ketjuuntumisen myötä suunnitelmallisuus liikepaikkojen suhteen on lisääntynyt. Ketjuliikkeet hakevat myymälähuoneistoja keskeisiltä liikepaikoilta ja ketjuilla on omia liiketiloja koskevia vaatimuksia. Ketjumyymälät hakevat yleensä myös selvästi muita myymälöitä suurempia liiketiloja.

Erikoiskaupan kannalta oleellisin asia kauppapaikkasuunnittelussa on keskustojen tavoitteellinen kehittäminen. Tämä johtuu siitä, että yli kaksi kolmasosaa erikoistavaroista (pl. autot) hankitaan keskustasta. Liikekeskustat säilyttävät tulevaisuudessakin asemansa erikoiskaupan tyyssijoina. Merkittävimmät uusien kauppapaikkojen kriteerit keskustakaupassa ovat liikepaikan toimivuus, muiden toimintojen läheisyys, kävelykadut sekä muut asiointia parantavat kaupunkielementit.

Kaavoitus kaupallisen palvelurakenteen suunnittelun välineenä

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä tarjoaa monipuoliset välineet kunnille ja maakuntien liitoille ohjata alueellaan kaupallisen palvelurakenteen kehitystä ja hallita sen muutoksia (kuva 2).

Maakuntakaavan tehtävänä on ensisijaisesti valtakunnallisten, maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttökysymysten ratkaiseminen. Siinä esitetään seudullinen keskusverkko, kaupunkiseutujen tavoitteellinen taajamarakenne ja alakeskusjärjestelmä, maaseutualueiden kyläverkosto sekä seudullinen palveluverkko ja liikennejärjestelmän perusratkaisut. Siinä osoitetaan lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetut keskustatoimintojen alueet sekä niiden ulkopuolelle sijoittuvat maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tai alueet, joille tällaisia suuryksiköjä voidaan sijoittaa. Oleellista on tarkastella kaupallista palvelurakennetta osana muuta yhdyskuntarakennetta ja etsiä kaupallisille palveluille soveltuvat alueet yksityiskohtaiseen sijoittumiseen puuttumatta. Maakuntakaavassa esitetyt periaatteet ja aluevaraukset täsmentyvät kuntien yleis- ja asemakaavoissa. Tämä on lähtökohtana myös kaupallisen palveluverkon suunnittelussa.

Yleiskaavassa kaupallisia palveluja tarkastellaan osana kunnan yhdyskuntarakennetta ja niiden sijoittumiselle etsitään ratkaisuja lähinnä kunnan osatasolla. Yleiskaavassa esitetään mm. kunnan tavoitteellinen keskusverkko, taajamarakenne, kyläverkosto, liikenneverkko, kaupallinen palveluverkko sekä julkisten palvelujen sijoittuminen. Lisäksi osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetut keskustatoimintojen alueet ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Yleiskaava on keskeinen kaavamuoto kaupallisen palvelurakenteen suunnittelussa.

Asemakaavalla ohjataan kaupallisten palvelujen toteutusta. Siinä määritellään palvelujen mitoitus, yksityiskohtainen sijainti sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen. Asemakaava saattaa koskea yksittäisen kaupan hankkeen toteuttamista tai laajempaa aluetta, jota suunniteltaessa otetaan kantaa myös kaupallisten palvelujen toteuttamiseen. Asemakaavaa laadittaessa on tarpeen kiinnittää huomiota erityisesti palvelujen saatavuuteen liittyviin kysymyksiin, pienmyymälöiden toimintaedellytysten tukemiseen sekä rakennetun ympäristön ja siihen liittyvien arvojen vaalimiseen.

Kaupan toimintaympäristön nopean muutoksen vuoksi maakuntakaava ja yleiskaava saattavat vanhentua kaupan palveluverkon osalta nopeammin kuin muut maankäyttöratkaisut. Maakuntakaavan tai yleiskaavan laatiminen vaihteittain erityisesti kaupallista palveluverkkoa koskevana tarjoaa tässä tilanteessa kokonaistarkistusta joustavamman tavan saattaa maakunta- tai yleiskaava ajanmukaiseksi.

Osa-alueelle laadittu maakuntakaava ja kuntien yhteinen yleiskaava tarjoavat kaupunkiseuduilla toimivan tavan ohjata kaupallisen palvelurakenteen kehitystä osana yhdyskuntarakennetta. Molemmat voidaan laatia

erityisesti kaupallisia palveluja koskevana vaihekaavoina. Yhteisen yleiskaavan lisäksi kunnat voivat tehdä yhteistyötä yleiskaavoituksessa myös muilla tavoin, esimerkiksi laatimalla yleiskaavat yhdessä kuitenkin niin, että kukin kunta hyväksyy yleiskaavan omalta osaltaan.

Yleispiirteisempi kaava ohjaa oikeudellisesti yksityiskohtaisemman kaavan laatimista tai muuttamista. Käytännössä maakunta-, yleis- ja asema-kaavoja ei kuitenkaan aina laadita kaavahierarkian mukaisessa järjestyksessä niin, että yleiskaavaa laadittaessa olisi käytettävissä ajanmukainen maakuntakaava ja asemakaavaa laadittaessa ajanmukainen yleiskaava ja maakuntakaava. Kaavoja voidaan laatia myös rinnakkain. Tällöinkin yleispiir-



Kuva 2. Kaupallisen palvelurakenteen suunnittelun välineet kaavoituksessa.

teisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisemman kaavan laatimista. Näissä tilanteissa maakunnan liiton ja kuntien samoin kuin kuntien keskinäinen yhteydenpito ja vuorovaikutus kaavojen valmistelussa on erityisen tärkeää.

Kaavoituksessa tulee turvata myös kilpailun toimivuus. Oppaassa muistutetaan siitä, että kilpailutekijät kuten sijainti ja muiden myymälöiden läheisyys tunnistetaan sekä että kaikilla kaavatasoilla tuetaan kaupan yritysten vapaata markkinoille pääsyä riittävillä ja tarkoituksenmukaisilla aluevaruksilla.

Palveluverkkoselvitys

Kunnat ja maakuntien liitot ovat laatineet yhdessä muiden viranomaisten ja kaupan kanssa kauppaa koskevia palveluverkkoselvityksiä. Selvityksiä on laadittu koko maakuntaa, tiettyä kaupunkiseutua tai yksittäistä kuntaa koskevinä joko maakunta- ja yleiskaavojen valmistelun yhteydessä tai sen rinnalla omana prosessinaan. Palveluverkkoselvityksissä on tarkasteltu kaupallisen palvelurakenteen tilaa, sen kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia. Yhteinen tietopohja on auttanut kuntia ja maakuntien liittoja muodostamaan yhteisen näkemyksen kaupallisten palveluiden kehittämisen tavoitteista.

Palveluverkkoselvitys palvelee erityisesti maakunta- ja yleiskaavojen valmistelun tietotarpeita, mutta myös asemakaavoitusta antamalla tarpeellista taustatietoa yksittäistä hanketta koskevaa suunnittelua ja päätöksentekoa varten. Palveluverkkoselvityksen laatimisessa on useita työvaiheita: työn ohjelmointi, tarkastelualueen ja tehtävän määrittely, lähtötietojen kokoaminen, palveluverkon kehittämisvaihtoehtojen tarkastelu ja vaikutusten arviointi, johtopäätösten ja suositusten laatiminen sekä seurannan suunnittelu. Oppaassa käsitellään selvityksen laatimista näiden työvaiheiden mukaisessa järjestyksessä.

Viranomaisten ja kaupan sekä muiden toimijoiden vuoropuhelu on palveluverkkoselvitystä laadittaessa tarpeen. Oppaassa suositellaan, että työtä ohjaamaan perustetaan työryhmä, jossa nämä toimijat ovat edustettuina. Työryhmä voi jatkaa toimintaansa palveluverkkoselvityksen valmistuttua ja seurata kaavojen valmistelua ja toteuttamista sekä palveluverkon kehitystä.

Selvitystä varten tarvitaan ajanmukaista tietoa väestöstä, ostokäyttäytymisestä, ostovoimasta ja sen siirtymistä, päivittäistavara- ja erikoiskaupan palveluista sekä muista kaupallisista palveluista samoin kuin maankäytöstä, yhdyskuntarakenteesta ja liikenteestä. Oppaassa suositellaan, että näitä tietoja varten perustettaisiin tietopankki, jolloin kunnat ja maakuntien liitot saavat käyttöönsä yhteisen tietopohjan. Yhteinen tietopankki helpottaa tietojen ylläpitämistä ja varmistaa tietosisällön yhdenmukaisuuden. Tietojen kokoaminen paikkatietoaineistoksi mahdollistaa paikkatietoanalyysien ja havainnollisten karttaesitysten laatimisen.

Kaavojen sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaupallisen palvelurakenteen suunnittelua ohjaavat kaavojen sisältövaatimukset ja niitä tarkentavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaupallisen palvelurakenteen kehittämisen kannalta merkityksellisiä kaavojen sisältövaatimuksia ovat erityisesti palvelujen saatavuutta, eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä, yhdyskuntarakennetta ja liikennettä sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevat sisältövaatimukset.

Yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimukseen sisältyy vaatimus palvelujen (alueellisen) saatavuuden huomioimisesta. Se edellyttää, että uusien myymälöiden sijoittamista koskevia ratkaisuja ja niiden vaikutuksia tarkastellaan myös palvelujen käyttäjien kannalta. Oppaassa tarkastellaan palvelujen saatavuutta fyysisen ja koetun saavutettavuuden käsitteiden avulla. Palvelujen saatavuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon paitsi myymälöiden maantieteellinen etäisyys asuntoalueilta (kauppamatka) myös palvelujen laatu sekä eri käyttäjäryhmien tarpeet ja taloudelliset edellytykset. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyy kaupallisen palveluverkon suunnittelun kannalta tärkeitä tavoitteita. Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevissa erityistavoitteissa esitetään kaupan palvelurakenteen suunnittelua ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskevia suunnitteluperiaatteita. Niiden mukaan maakunta- ja yleiskaavoissa on selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta sekä esitettävä eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on selvitettävä toimiva liikennejärjestelmä sekä palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä sen yhteydessä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan rakentamisen olevan kestävä kehityksen mukaista.

Osallistuminen ja viranomaisten yhteistyö

Oppaassa käsitellään osallistumista ja viranomaisten yhteistyötä kaavojen valmistelussa. Tämän lisäksi käsitellään kaupan ja viranomaisten jatkuvan yhteistyön järjestämistä. Kaupallisia palveluja koskevan kaavalla on yleensä laaja-alaiset vaikutukset. Sen vuoksi opas painottaa sitä, että osallistumista suunniteltaessa kiinnitetään huomiota osallisten tunnistamiseen ja tiedotta-

miseen. Osallisia voivat olla myös toisessa kunnassa asuvat ja toimivat. Kaavoituksesta tiedottamisessa on huolehdittava siitä, että tieto tavoittaa myös heidät.

Viranomaisneuvottelut ovat tärkeä kuntien, maakunnan liiton sekä alueellisen ympäristökeskuksen ja muiden valtion viranomaisten yhteydenpidon foorumi, kun valmistellaan maakuntakaavaa, yleiskaavaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä koskevaa asemakaavaa. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa koskevissa viranomaisneuvotteluissa on tärkeää huolehtia siitä, että muiden asioiden ohella kauppaa koskevia kysymyksiä käsitellään tarpeellisesti laajuudessa. Asemakaavaa koskevassa viranomaisneuvotteluissa on usein tarpeen käsitellä myös kaupan hankkeen kaavallisia toteuttamisedellytyksiä, kuten hankkeen suhdetta maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.

Kaavakohtaisen yhteistyön ohella tarvitaan kaupan ja viranomaisten jatkuvaa yhteydenpitoa mm. kaupallisen palvelujen kehityksen seuraamiseksi. Palveluverkkoselvityksen laatiminen ja sitä varten koottu ohjausryhmä on monissa tapauksissa tarjonnut toimivan foorumin tälle yhteydenpidolle. Oppaassa suositellaankin, että silloin kun tällainen ohjausryhmä on perustettu, se jatkaisi toimintaansa ja seuraisi palveluverkon kehitystä.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi tarkentuu yleispiirteiseltä kaavatasolta yksityiskohtaisemmalle tasolle siirryttäessä. Maakuntakaavatasolla arvioidaan maakunnallisen palveluverkon muutosten vaikutuksia, sillä tarkkuudella kuin maakuntakaavan yleispiirteisyys edellyttää ja antaa mahdollisuuden. Päämääränä on vaikutusten suunnan ja suuruusluokan hahmottaminen. Yleiskaavatasolla tarkastellaan palveluverkon muutoksia koko kunnassa ja kunnan osittain. Asemakaavatasolla on usein kyse konkreettisen hankkeen toteuttamisesta, jolloin myös sen toteuttamisen vaikutuksia voidaan arvioida yksityiskohtaisesti.

Eri kaavatasoilla selvittävät vaikutukset on oppaassa ryhmitelty seitsemään asiakokonaisuuteen:

- palvelurakenteeseen,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- liikkumiseen,
- elinympäristön laatuun,
- kuluttajiin,
- kauppaan ja
- yhdyskuntatalouteen kohdistuviin vaikutuksiin.

Ryhmittelyä käyttäen voidaan yhdenmukaistaa eri kaavatasoilla tehtäviä selvityksiä, jolloin yhdellä kaavatasolla tehtyjä selvityksiä voidaan paremmin hyödyntää muilla tasoilla. Ryhmittely auttaa myös suuntaamaan selvitykset vaikutusten kannalta olennaisiin asioihin.

Vaikutuskokonaisuus voidaan jäsentää myös kilpailunäkökulmasta katsottuna. Kuluttajiin ja kauppaan liittyvät vaikutukset ovat tässä tapauksessa kilpailuvaikutuksia, muihin asiakokonaisuuksiin liittyvät vaikutukset kilpailun seurausvaikutuksia.

Kaupallisten palvelujen kehitystä ja muutosten vaikutuksia on vaikea ennustaa luotettavasti. Arviointiin liittyvän epävarmuuden vuoksi oppaassa korostetaan seurannan tarvetta. Oppaassa suositellaan, että seuranta liitetään palveluverkkoselvityksen ajantasallapitoon sekä maakuntakaavan ja kuntien yleiskaavojen ajanmukaisuuden seurantaan.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat oleellinen osa maakunta-, yleis- ja asemakaavaa. Merkintöihin liittyvät määräykset täydentävät kaavojen sisältöä ja täsmentävät kaavojen ohjausvaikutusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 57.1 §:n mukaan asemakaavamääräykset voivat koskea kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Myös yleiskaava- ja maakuntakaavamääräykset voivat koskea kaupan laatua ja kokoa, kuitenkin sillä yleispiirteisyydellä, jota niissä voidaan käyttää. Kaupan laatua ja kokoa koskevien kaavamääräysten käyttö edellyttää näin ollen tuekseen palvelujen saatavuutta koskevia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja.

Oppaassa annetaan runsaasti esimerkkejä kaavamerkintöjen ja -määräysten käytöstä. Esimerkit on tarkoitettu sovellettaviksi kulloisenkin ohjaustarpeen mukaan. Pääosa esimerkeistä on peräisin aikaisemmin julkaistuista kaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevista ympäristöministeriön oppaista. Jonkin verran on kuitenkin ollut tarpeen täydentää niitä. Oppaassa käsitellään myös kaavamerkintöjen käyttöä maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan myymäläkesittymän osoittamiseen.



Kauppa nyt ja tulevaisuudessa

1.1 Kauppa kansantaloudessa

Työpaikkojen tarjoajana kauppa (vähittäis- ja tukkukauppa) on teollisuuden jälkeen kansantalouden toiseksi suurin toimiala. Kauppa työllistää yli kaksitoista prosenttia koko työvoimasta ja kaupan osuus kokonaistuotannosta (bruttokansantuotteesta) on noin kymmenen prosenttia. Kaupassa työskenteli vuonna 1999 keskimäärin 280 000 henkilöä, joista 12 000 toimi yrittäjinä (Kauppa 2005). Vähittäiskaupan osuus työpanoksesta oli 6,2 % ja bruttokansantuotteesta 3,5 % vuonna 2001. EU-maissa kaupan osuus bruttokansantuotteesta vaihtelee alle kymmenestä prosentista (Suomi, Luxemburg) yli viiteentoista (Portugali) ja työvoimaosuus Suomen reilusta kahdestatoista Ison-Britannian yli seitsemääntoista (Mankinen ym. 2002).

Suomalaisen kaupan tuottavuus on eurooppalaista keskitasoa. Työn tuottavuus on keskimääräistä korkeampi, muu tuottavuus on jonkin verran keskimääräistä alemmalla tasolla. Suomen tuottavuuden taso on noin kolme neljäsosaa Yhdysvaltojen vastaavasta. Myös Suomen kaupan kannattavuus on eurooppalaisella keskitasolla, mutta korkeampi kuin muissa pohjoismaissa. Tuottavuus on viime kädessä aineellisen hyvinvoinnin tärkein lähde – ja myös yritysten keskeinen kilpailutekijä (Mankinen ym. 2002, Niilola ym. 2003).

Kaupan toimijoiden tuottavuudella, tehokkuudella ja kannattavuudella on vaikutusta siihen, miten markkinoiden nykyiset toimijat pystyvät vastaamaan uusien markkinoille tulijoiden tuomaan haasteeseen. Mitä paremmin kilpailu toimii markkinoilla, sitä lähempänä tuotteista ja palveluista kuluttajilta perittävä hinta on niiden tuotannosta aiheutuvia kustannuksia (Niilola ym. 2003).

Yksityisten henkilöiden ja kotitalouksien kulutus riippuu tuotteiden ja palvelujen hintojen ohella käytettävissä olevista tuloista. Suurin käytettävissä oleviin tuloihin vaikuttava tekijä on palkka. Työntekijöille maksettava palkka puolestaan riippuu pitkällä tähtäimellä tuottavuuden tasosta. Tuottavuuden kasvu siis ratkaisee niin koko kansantalouden kasvuvauhdin kuin yksityisen kulutuksen kasvun pitkällä tähtäimellä. Kilpailu näkyy tuottavuudessa epäsuorasti tuomalla lisäkannustimia toiminnan tehostamiseen. Kilpailukysymyksiin on lisääntyvässä määrin kiinnitetty huomiota niin Suomessa kuin muualla Euroopassa, koska kilpailun toimivuuden on myönnetty olevan yksi merkittävimmistä tekijöistä myönteisen taloudellisen kehityksen taustalla (Niilola ym. 2003).

1.2 Kaupan rakenne ja kehitys

1.2.1 Päivittäistavarakauppa

Sijainnin perusteella tarkasteltuna päivittäistavarakauppa on joko lähikauppa, keskustakauppa tai liikenteellisesti sijoittunutta kauppa. Lähikauppoja on käytännössä viisi eri tyyppiä: perinteiset taajamien lähikaupat, perinteiset maaseudun lähikaupat (kyläkaupat), laatikkomyymälät, kioskit ja huoltoasemamyymälät. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna päivittäistavarakauppa voidaan jakaa seuraavasti (Kauppa 2005):

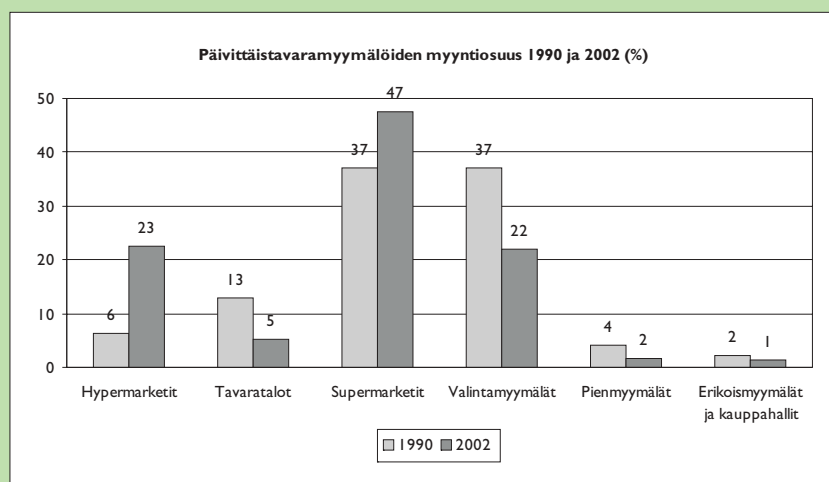
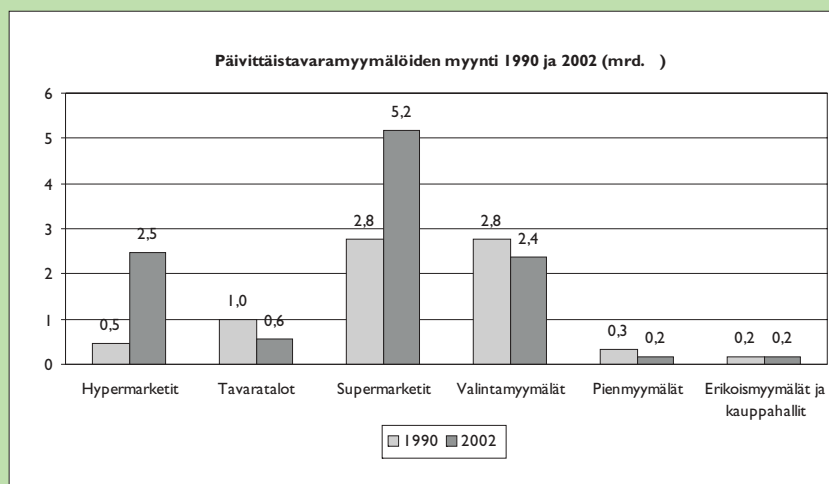
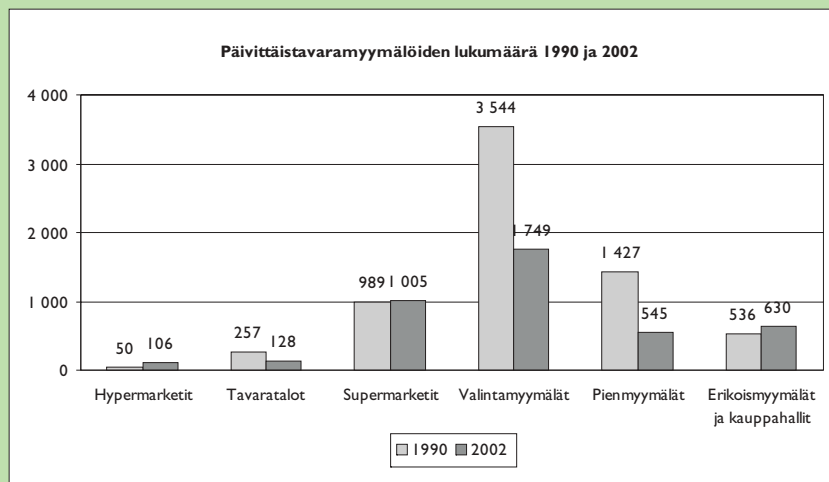
- Hypermarketit
- Tavaratalot
- Supermarketit
- Valintamyymälät
- Pienmyymälät
- Erikoismyymälät

Päivittäistavarakaupan merkittävimmät myymälätyypit markkinaosuudella mitattuna ovat hypermarketit ja supermarketit, jotka ovat kasvattaneet tuntuvasti osuuttaan viime vuosina (kuva 1). Myös tulevaisuudessa näiden myymälätyyppien merkityksen ennustetaan kasvavan (taulukko 1). Viime vuosien kehityspiirteisiin kuuluu kuitenkin myös se, että on alettu perustaa myös uusia pienmyymälöitä, etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Taulukko 1. Toteutuneeseen kehitykseen pohjautuva arvio päivittäistavarakaupan myymälätyyppien merkityksestä tulevaisuudessa

(lähde: Kauppa 2005, arviota on korjattu laatikkomyymälän osalta).

Kaupankäynnin muoto ja myymälätyyppi	Merkitys tulevaisuudessa (lukumäärä ja myyntiosuus)
Korttelikauppa	Vähenee
Elintarvikkeiden erikoisliike	Vähenee
Laatikkomyymälä	Kasvaa
Kyläkauppa	Vähenee
Myymäläauto	Vähenee
Kauppahalli	Vähenee
Huoltoasemamyymälä	Kasvaa
Kioski	Ennallaan
Supermarket	Kasvaa
Hypermarket	Kasvaa
Sähköinen kauppa	Kasvaa
Torikauppa	Ennallaan
Halpahintamyymälät	Kasvaa



Kuva 1. Päivittäis-
tavarakauppa 1990
ja 2002. Lähde: A. C.
Nielsen.

Suomessa oli vuoden 2000 lopussa yhteensä 352 maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaupan suuryksikköä (määritelmä liitteessä 3), joiden koko myyntipinta-ala oli noin 1,4 milj. m² ja päivittäistavaramyyntipinta-ala lähes 600 000 m². Niiden kokonaismyynti oli noin 6,7 miljardia euroa ja päivittäistavaramyynti noin 4,4 miljardia euroa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suuryksiköiden osuus kaikista maamme päivittäistavaramyymälöistä kasvoi vuodesta 1990 vuoteen 2000 tuntuvasti. Niiden osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyyntipinta-alasta ja -myynnistä oli vuonna 1990 noin kolmannes. Vuonna 2000 ne kattoivat yli puolet päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyyntipinta-alasta ja -myynnistä. Asiaa havainnollistetaan taulukossa 2 (Byckling ym. 2002).

Taulukko 2. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten suuryksiköiden osuus päivittäistavarakaupassa (lähde: Byckling ym. 2002).

Suuryksiköiden osuus (%)	1990	2000	Muutos
Myymälöistä	3,5	8,1	4,6
Kokonaismyyntipinta-alasta	366,8	54,8	18,0
Päivittäistavaramyyntipinta-alasta	16,6	36,9	20,3
Kokonaismyynnistä	32,7	53,7	21,0
Päivittäistavaramyynnistä	22,2	44,5	22,3

Päivittäistavarakaupan suuryksiköityminen myyntiosuudella mitattuna on Suomessa eurooppalaista keskitasoa; kauppa ei ole tällä mittarilla mitattuna erityisen keskittynyttä. Suomea suuryksikkövaltaisempaa kauppa on mm. Isossa-Britanniassa, Belgiassa, Ranskassa, Ruotsissa, Sveitsissä ja Saksassa (Kauppa 2005).

Kansainvälisten ja useiden kansallisten tilastointiperusteiden mukaan suuryksiköjä ovat myyntipinta-alaltaan vähintään 2 500 neliömetrin myymälät. (Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalaraja 2 000 k-m² vastaa noin 1 500 m²:n myyntipinta-alaa.) Vuonna 2000 tällaisten suuryksiköiden osuus maamme myymälöistä oli 4,6 %, kokonaismyyntipinta-alasta 43,9 %, päivittäistavaramyyntipinta-alasta 24,2 %, kokonaismyynnistä 42,4 % ja päivittäistavaramyynnistä 32,0 %. Osuudet ovat siis selvästi pienempiä taulukossa 2 esitettyihin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin suuryksiköihin verrattuna. Myyntipinta-alaltaan vähintään 2 500 neliömetrin myymälät ovat monipuolisen tavaravalikoiman myymälöitä, lähinnä hypermarketteja ja tavarataloja (Byckling ym. 2002).

Kauppa innovoit koko ajan uusia myymälätyyppejä ja ylläpitää olemassa olevien konseptien jatkuvaa kehittämistä. Päivittäistavarakaupan edustajien mukaan kehittämisen kohteena ovat erityisesti pienet lähikaupat sekä liikennemyymälä- ja laatikkomyymälät. Päivittäistavarakaupan rakenteen

kehitysnäkymiin kuuluvat myös laajat palvelukokonaisuudet, joissa yhä useammat tuotteet ja palvelut saadaan saman katon alta ja jopa samojen seinien sisältä. Keskustan päivittäistavarakaupan palvelut erikoistuvat.

1.2.2 Erikoiskauppa

Erikoiskaupat ovat erikoistavaroita ja niihin liittyviä palveluita tarjoavia vähittäiskauppoja. Erikoiskaupoiksi luetaan kaikki ne vähittäiskaupan toimialat, jotka eivät ole päivittäistavarakauppoja ja päivittäistavaroita pääosin myyviä suuryksiköitä. Erikoiskauppoja ovat mm. vaate- ja kenkäkaupat, kirjakaupat, urheilukaupat, apteekit, rauta- ja sisustustarvikekaupat sekä Alkot ja muut tiettyjen kulutushyödykkeiden myyntiin erikoistuneet vähittäiskaupat (Santasalo & Heusala 2002). Erikoiskaupalla ei ole selkeitä myymälätyyppejä, mutta konseptieroja on: esimerkiksi boutiquet, merkkitarvikekaupat, isot X-maailmat jne.

Erikoiskauppa muodostuu toimintatavoiltaan hyvin erilaisista toimialoista, joilla kuitenkin on yhteisiä piirteitä. Tilastokeskus luokittelee erikoiskaupan 49 toimialaan, joiden myynti tapahtuu kiinteissä myymälöissä sekä seitsemään toimialaan, joiden myynti tapahtuu kiinteiden myymälöiden ulkopuolella. Lisäksi erikoiskaupan toimialoihin lukeutuu kymmenen auto-kaupan toimialaa, neljä palvelutoimialaa sekä 11 päivittäistavarakaupan erikoistoimialaa. Toimialarakenne esitetään tarkemmin liitteessä 1. Yhteistä erikoiskaupoille on, että ne hyötyvät toistensa läheisyydestä ja hakeutuvat lähelle kilpailevaa toimijaa tai muita erikoiskauppoja (Santasalo & Heusala 2002).

Suurin osa erikoiskaupoista on omistajiensa hoitamia itsenäisiä yhden myymälän yrityksiä. Ketjumyymälöistäkin merkittävä osa on itsenäisiä yrityksiä, joille ketju takaa lähinnä yhteismarkkinoinnin edut. Monella erikoiskaupan toimialalla kiinteiden ketjujen ja monimyyväläyritysten asema on kuitenkin liikevaihtoon suhteutettuna merkittävä. Ketjuuntumisen merkitys kasvaa jatkuvasti myös erikoiskaupassa, sillä ketjuuntumalla yritykset voivat tehostaa toimintansa tiettyjä osa-alueita.

Erikoiskaupoille on tyypillistä keskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa. Eritasoiset keskukset ovat niiden kannalta parhaita liikepaikkoja. Osa erikoiskaupoista kuitenkin hakeutuu ja myös paremmin soveltuu keskustojen ulkopuolelle. Näitä ovat paljon tilaa vaativat erikoiskaupat (kuten auto-, rauta- ja huonekalukaupat) sekä laajaa yritysten välistä kauppaa harjoittavat yritykset (Santasalo & Heusala 2002).

Erikoiskauppa on elintarvikkeita myyvää päivittäistavarakauppaa herkempi suhdanteille, mikä näkyi 1990-luvun laman aikana. Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä ja henkilöstö kasvoivat koko 1980-luvun aina 1990-luvun alkuun saakka, jolloin toimipaikkojen kasvu tilapäisesti pysähtyi ja henkilöstömäärä kääntyi laskuun. Myymäläkato oli hyvin voimakasta eräillä toimialoilla, muun muassa vaatekaupassa (Kauppa 2005).

Erikoiskauppojen lukumäärä on toimialasta riippuen joko pysynyt ennallaan tai kasvanut. Uudet toimipaikat ovat kooltaan sekä pieniä että suuria. Pinta-alaltaan suuret toimipaikat ovat ketjuuntuneiden myymälöiden liikkeitä ja sijoittuvat keskuksiin. Pieniä myymälöitä tulee suurten lisäksi markkinoille koko ajan lisää. Kehitys on kuitenkin erilaista eri toimialoilla. Uusiin kauppakeskuksiin sijoittuu enimmäkseen eri ketjujen suuria myymälöitä, mikä on johtanut käsitykseen myymäläkoon suurentumisesta.

Vuonna 2000 vähittäiskaupan toimipaikkoja (TOL 52) oli yhteensä noin 29 300 (ilman moottoriajoneuvojen kauppaa). Erikoiskauppojen osuus toimipaikoista oli 78 %. Vuosien 1995 ja 2000 välillä koko vähittäiskaupan toimipaikkakanta kasvoi keskimäärin 0,3 % vuodessa. Erikoiskaupan toimipaikkakanta kasvoi 1,3 % vuodessa, kun päivittäistavarakaupan toimipaikat vähentyivät vastaavana aikana 3,3 % vuodessa (Santasalo & Heusala 2002).

Vähittäiskaupan liikevaihto oli 21 miljardia euroa vuonna 2000 (ilman autokauppaa). Erikoiskaupan myynti oli yhdeksän miljardia euroa eli 44 % koko vähittäiskaupan liikevaihdosta. Vuosien 1995 ja 2000 välisenä aikana koko vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi keskimäärin 4,5 % vuodessa. Erikoiskaupan liikevaihto kasvoi vastaavana aikana keskimäärin 6,3 % vuodessa. Siinä on kuitenkin suuria toimialoittaisia ja alueellisia eroja (Santasalo & Heusala 2002).

Erikoiskaupan myymälöistä lisääntyvät tulevaisuudessa erikoistavaroiden suurmyymälät, boutique ja pienet, kapeaan segmenttiin erikoistuneet myymälät sekä kauppakeskusten yhteyteen perustettavat erikoismyymälät (Kauppa 2005). Ns. retail parkit ovat erikoiskauppojen keskuksia, jotka sijoittuvat yleensä keskustojen ulkopuolelle. Tämäntapaisia suurten erikoisliikkeiden keskittymiä on syntymässä myös Suomeen, samoin merkituotemyymälöiden keskuksia (Factory Outlet Center).

1.2.3 Sähköinen kauppa

Sähköisellä kaupalla tarkoitetaan tietoverkon, television, puhelimen tai faxin välityksellä käytävää kauppaa. Kauppanuoto painottuu tuotteisiin, joiden jakelu kuluttajille voidaan järjestää sähköisesti tai postitse, kuten kirjoihin, levyihin ja kosmetiikkaan. Postimyynti on siirtynyt onnistuneesti verkko-kauppaan. Muutama vuosi sitten arvioitiin, että joissakin yksittäisissä erikoiskaupan tuoteryhmissä sähköisen kaupan osuus kokonaismyynnistä kasvaisi vuoteen 2005 mennessä 10-15 prosenttiin. Kehitys ei kuitenkaan ole edennyt aivan arvioidulla tavalla, verkkomyynnin osuus esimerkiksi kirjojen kokonaismyynnistä on tällä hetkellä noin kaksi prosenttia (Niilola ym. 2003). Päivittäistavarakaupassa sähköisen kaupan osuuden arvioidaan jäävän noin yhteen prosenttiin kokonaismyynnistä vuoteen 2005 mennessä.

Sähköisessä kaupassa ajan, paikan ja etäisyyden merkitys vähenee. Pitkälle kehitetyssä sähköisessä kaupassa ei tarvita kiinteitä myymälöitä. Päivittäistavarakaupan piirissä arvioidaan, ettei sähköinen kauppa kuitenkaan

vielä lähivuosina tule poistamaan tai vähentämään myymäläkaupan tarvetta. Sähköinen kauppa ei tule lähitulevaisuudessa vaikuttamaan oleellisesti myöskään erikoiskaupan rakenteeseen. Sähköisen kaupan vaikutuksiin ei siten ole tarvetta toistaiseksi varautua kaavoituksessa.

1.3 Kaupan kansainvälistyminen

Ulkomaisten toimijoiden osuus oli tilastojen perusteella muutama vuosi sitten Suomessa muihin EU-maihin verrattuna melko alhaisella tasolla vaatekauppaa lukuun ottamatta. Kaupan kansainvälistyminen on kuitenkin kiihtynyt tämän jälkeen. Ulkomaisten toimijoiden määrä ja osuus vähittäiskaupassa tulee Suomessa edelleen kasvamaan (Niilola ym. 2003).

EU-sopimus oli kaupan toiminnan kannalta erittäin merkittävä, sillä sen myötä ulkomaisten kauppayritysten tulo Suomeen helpottui. Esimerkiksi IKEA perusti Suomeen ensimmäisen myymälänsä vuonna 1996, Gigantti vuonna 1999, Bauhaus vuonna 2000 ja Lidl vuonna 2002. Gigantti-myymlöitä oli Suomessa kymmenen kappaletta vuoden 2003 alussa, Lidlin myymälöitä yhteensä 26. Lidlin oletetaan perustavan Suomeen kaikkiaan runsaan sadan myymälän verkoston. Tällöin sen markkinaosuus Suomen päivittäistavarakaupasta nousisi 5-7 prosenttiin (Niilola ym. 2003).

Suomi on kohdemaana erilainen kaupan toimialasta riippuen. Ulkomaisille toimijoille kiinnostavimman toimintaympäristön muodostanevat päivittäistavarakauppa ja vaatekauppa. Vaatekaupassa on suhteellisen pitkään toiminut kansainvälisiä yrityksiä, kun taas päivittäistavarakauppaa voidaan pitää edelleen melko koskemattomana markkinana kansainvälisille yrityksille. Näillä toimialoilla myös ulkomaisen kilpailun vaikutusten arvioidaan muodostuvan suurimmiksi. Viereisellä sivulla esitetään ulkomaisten toimijoiden vaikutuksia kolmella erikoiskaupan toimialalla ja päivittäistavarakaupassa (Niilola ym. 2003).

Erikoiskaupan edustajien mukaan ulkomaiset ketjut ovat osa erikoiskaupan tarjontaa, joka kasvattaa myymäläkantaa. Kaupan kansainvälistymisen vaikutukset tulevat ilmenemään tarjonnan ja markkinoinnin muutoksina. Uusia toimijoita tulee Suomeen joko yhteistyössä suomalaisten yritysten kanssa tai itsenäisinä toimijoina. Kilpailu kiristyy edelleen.

Kansainvälisten toimijoiden tulon markkinoille arvioidaan johtavan ennen kaikkea kilpailun kiristymiseen. Tämä on haitallista sellaisille vanhoille toimijoille, jotka eivät pysty sopeutuman muuttuneisiin olosuhteisiin tai kehittämään toimintaansa. Vanhojen toimijoiden tulevaisuuden haasteena on tehostaa toimintaansa ja tuottavuuskehitystään. Tämä edellyttää suomalaisen kaupan rakennemuutoksen jatkumista sekä uusien toimintatapojen ja mallien käyttöönottoa (Niilola ym. 2003). Kaupan rakenteen muutokset tulevat jatkossa asettamaan yhä enemmän haasteita maankäytön suunnittelulle.

Suomeen tulleet kansainväliset yritykset ovat monimyymläyriksii. Kauppa vastaa niiden tarjoamiin haasteisiin keinoilla, joilla yleensäkin kil-

RAUTAKAUPPA

- Suomeen mahtuu korkeintaan 1-2 suurten yksiköiden rautakauppaketjua lisää. Sen sijaan Suomeen saattaa tulla pienehköjä, tiettyihin tuoteryhmiin (kuten työkaluihin tai sisustamiseen) erikoistuneita ketjuja.
- Pienten paikkakuntien kilpailutilanne ei olennaisesti muutu. Ulkomaiset rautakauppaketjut perustavat myymälöitä vain suurille paikkakunnille.
- Rautakauppojen määrä maaseudulla vähentyy.

VAATEKAUPPA

- Ulkomaisten ketjujen markkinaosuus tulee edelleen nousemaan jonkin verran. Ne perustavat myymälöitä kuitenkin vain suurehkoille paikkakunnille, kaupakeskusten ja liikekatujen parhaille paikoille.
- Suomalaisiin toimijoihin ulkomaiset ketjut vaikuttavat monella tavalla. Erityisesti ketjuihin kuulumattomat kaupat menettävät asemiaan, samoin jossain määrin tavaratalot ja hypermarketit (ilman uusperustantaa).

KODINTEKNIikka

- Suuret kodinkoneliikkeet valtaavat markkinoita tele- ja tietokonekaupoilta. Kodinkonekauppa siirtyy yhä enemmän keskustojen ulkopuolelle. Toisaalta perinteisten kodintekniikkakauppojen vahvuutena säilyy niiden sijainti keskustoissa ja lähellä kuluttajia.
- Myymäläpoistuma on suurinta itsenäisten, keskikokoisten kauppojen osalta. Pienehköillä paikkakunnilla kilpailutilanne ei olennaisesti muutu.
- Suomeen ei ennakoida tulevan uutta suurta ulkomaista kodintekniikkaketjua.

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA

- Mikäli kehitys Suomessa seuraa muuta Eurooppaa, laatikkokauppojen kokonaisuus kaupasta tulee nousemaan nykyisestä.
- Mikäli Suomeen tulee toinen ulkomainen hard discounter -ketju, näiden myymälöiden markkinaosuus saattaa nousta 10-15 prosenttiin. Tällaisella markkinaosuudella tulisi olemaan vaikutusta kaupan ja kaupparyhmittymien rakenteisiin.
- Suuriin yksiköihin perustuvan ulkomaisen myymäläketjun Suomeen tulo on vaikeaa tai ainakin hidasta päivittäistavarakaupan suuryksiköiden perustamista koskevien rajoitusten vuoksi.
- Ulkomaisen toimijan suhteen haavoittuvimpia myymälätyyppejä ovat sen läheisyydessä sijaitsevat laatikkokaupat ja lähikaupat.
- Hypermarkettien osuus tulee kasvamaan ja valintamyymälöiden ja pienten kauppojen osuus edelleen alenemaan.
- Kuluttajille myönteisiä vaikutuksia ovat hintakilpailun lisääntyminen ja hintatason lasku. Kuluttajien kannalta kielteistä on, että kilpailun seurauksena tapahtuu myös myymäläpoistumia.

paillaan monimyymläyritysten kanssa. Tulijoilta omaksutaan niiden toiminnan hyviä puolia sekä toisaalta vahvistetaan tai käytetään hyväksi omia kilpailijoista poikkeavia hyviä ominaisuuksia. Maa- ja aluekohtaisten päivittäistavarakauppojen vahvuuksia ovat mm. paikallisten markkinoiden ja kilpailun tuntemus sekä mahdollisuudet sopeuttaa toiminta joustavasti niiden mukaiseksi. Menestyvän maakohtaisen ja alueellisen ketjun on löydettävä omat ylivoimaisuusalueensa ja panostettava niihin. Omia vahvuustekijöitä voivat olla mm. kaupan läheisyys, laaja sortimentti, tuoretuotekauppa, ruuan laatu ja turvallisuus, asiakaspalvelu, erilaiset kanta-asiakkuusjärjestelmät sekä kaupan paikallinen ja maakunnallinen identiteetti (Niilola ym. 2003).

Kansainvälistymisen todellinen vaikutus riippuu monesta asiasta. Nykyiset toimijat voivat vaikuttaa monella tavalla siihen, että Suomen houkuttelevuus markkina-alueena laskee. Ne voivat jo kilpailun uhan takia alentaa hintojaan. Nykyiset toimijat voivat myös edelleen tehostaa toimintaansa ja yrittää luoda kokonaan uusia toimintamalleja. Kaikki muutokset markkinatilanteessa voivat lyhyellä tähtämellä tuoda mukanaan myös negatiivisia seurauksia, eikä talous sopeudu uuteen tilanteeseen välittömästi. Esimerkki lyhyen tähtäimen negatiivisista vaikutuksista voi olla palvelun tason heikentyminen, jos aleneviin katteisiin tai muuttuviin markkinaosuuksiin pyritään reagoimaan pelkästään kustannuksia karsimalla (Niilola ym. 2003).

Suomen EU-jäsenyys on ollut ja on tälläkin hetkellä ehkä merkittävin yksittäinen kaupan toimintaympäristöön vaikuttava kansainvälinen tekijä. EU:ssa keskeistä on tavaroiden, palveluiden ja ihmisten vapaan liikkumisen periaate. Suomessa ja monissa muissa Euroopan maissa kauppaan liittyy tällä hetkellä useita poikkeussäännöksiä ja rajoituksia (mm. rakennuslainsäädännössä), jotka periaatteessa ovat ristiriidassa sisämarkkinoiden ja vapaan kilpailun vaatimusten kanssa (Niilola ym. 2003). Lisäksi näiden säännösten ja rajoitusten sisältö (esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön määrittelevä kerrosalaraja) vaihtelee maittain. Pitkällä aikavälillä EU:n suhtautuminen eri maiden lainsäädännössä oleviin eroihin saattaa aiheuttaa yhdenmukaistamistarpeita.

1.4 Tulevaisuuden näkymiä

Kotimaankauppa joutuu lähitulevaisuudessa sopeutumaan yhtäältä kilpailun kiristymiseen ja toisaalta toimintaympäristön muutoksiin. Myös työvoiman saatavuus ja yrittäjien ikääntyminen tulevat vaikuttamaan kehitykseen sekä päivittäistavara- että erikoiskaupassa. Kilpailun kiristyminen aiheutuu osaltaan uusien ulkomaisten ketjujen tulosta Suomen päivittäistavara-, tavaratalo- ja erikoiskauppaan. Ulkomaisten ketjujen aiheuttamaan kilpailutilanteen muutokseen on varauduttava. Kotimaankaupan vahvuutena on koko maan kattava myymäläverkko, haasteena pääsy yhtä suureen tehokkuuteen kansainvälisten suurten kauppaketjujen kanssa. Myös Viron EU-jäsenyys

tulee vaikuttamaan kaupan toimintaympäristöön laajentamalla markkinoita. Kaupan tuottavuuden suotuisa kehittyminen on tärkeää, koska sillä on vaikutusta koko kansantalouden kehittymiseen.

Kaupan toimintaympäristön merkittävimpiä muutoksia tulevat edelleen olemaan väestön muuttoliike, ikääntyminen ja liikkuvuuden lisääntyminen sekä päivittäistavarakaupan osalta lisäksi ruokakuntakoon pieneneminen ja muutokset ruokailutottumuksissa ja ostokäyttäytymisessä. Kuluttajien tarpeet eriytyvät ja he vaativat ostopaikaltaan entistä enemmän. Myymälöiden läheisyys on tärkeä kotimaisen päivittäistavarakaupan kilpailukeino, mutta lähivuosina sen merkityksen arvioidaan vähenevän hintatasoon ja valikoimiin verrattuna. Kotimaisten tuotteiden tarjonta tulee pientymään, koska suomalaisen päivittäistavarakaupan on mentävä mukaan kansainvälisiin hankintaketjuihin ja liittoutumiin. Paine ketjuuntumiseen lisääntyy myös erikoiskaupassa.

Kauppakeskusten suosio ostopaikkoina jatkuu edelleen. Kaupunkien ydinkeskustat ja kuntakeskukset säilyttävät silti asemansa toimivina ja houkuttelevina kauppapaikkoina. Tämä on erityinen haaste keskustojen kehittämiselle. Päivittäistavarakaupan osalta kauppakeskuksia täydentävät riittävästi ostovoimaan toimintansa perustavat supermarketit sekä toisaalta lähelle kuluttajia sijoittuvat lähikaupat ja laatikkomyymälät. Tällainen myymälätyyppien kahtiajako vahvistuu tulevaisuudessa. Sähköinen kauppa ei tule korvaamaan päivittäistavara- ja erikoiskaupan myymäläkauppaa, vaikka sähköinen kauppa saavuttaneekin eräillä kaupan toimialoilla suhteellisen merkittävän osuuden.

2

Keskeiset kauppaan ja maankäytön suunnitteluun vaikuttavat lait

2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta ja rakentamista. Kaupallisen palvelurakenteen muodostumisessa kaavoituksella on merkittävä asema. Kunnat ja maakuntien liitot vaikuttavat kaavoituksella toisaalta kaupan toimintaedellytyksiin yhdyskunnissa sekä toisaalta palvelurakenteeseen ja kaupan sijaintiin yhdyskuntarakenteessa. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena ovat ekologisesti ja sosiaalisesti toimivat yhdyskunnat, jotka tarjoavat myös kaupalle toimintaedellytykset ja joissa kaupan palvelut ovat kohtuullisesti kaikkien väestöryhmien saavutettavissa.

Kaupallisen palvelurakenteen suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamisen kulmakivet maankäyttö- ja rakennuslaissa ovat

- alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet ja kaavojen sisältövaatimukset, joihin sisältyy mm. palvelujen saatavuutta koskeva sisältövaatimus (MRL 39 §, MRL 54 §),
- sisältötavoitteita tarkentavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joihin sisältyy vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin suunnittelua koskevia periaatteita,
- kaavajärjestelmä, jossa eri kaavamuodoilla: maakuntakaavalla, yleiskaavalla ja asemakaavalla, on kullakin omat tehtävänsä ja laissa määritelty työnjako: maakuntakaavalla ohjataan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja kuntien kaavoilla muiden suuryksiköiden sijaintia,
- erityiset vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset: vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää koskeva säännös (MRL 114 §) ja asemakaavan oikeusvaikutuksia koskevat säännökset (MRL 58.3 § ja 58.4 §). Näihin kuuluu myös säännös siitä, että käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksiköksi edellyttää rakennuslupaa (MRL 125.4 §).

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin säännöksiin perustuva erityinen ohjaus kohdistuu kerrosalaltaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruisiin vähittäiskaupan myymälöihin lukuun ottamatta paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupaa. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskee erityinen suunnitteluvuorokausi: maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksiköille voidaan myöntää rakennuslupa vain, jos alue on asemakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakentami-

seen (MRL 58.3 §). Säännöstä sovelletaan myös myymälöiden merkittäviin laajennuksiin ja sellaiseen vähittäiskaupan myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön (MRL 58.4 §). Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset tulivat voimaan maaliskuussa 1999 lukuun ottamatta lain 58 §:n 4 momenttia, joka on tullut voimaan 1.9.2004.

Merkityksellisiä ovat myös kaavojen valmistelua koskevat säännökset, jotka edellyttävät suunnittelun perustamista ajanmukaiseen tietoon, selvillä oloa kaavan toteuttamisen vaikutuksista sekä avointa, yhteistyöhön perustuvaa valmistelua.

MRL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

[...]

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 3 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 3 momentissa säädetään ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

MRL 114 § Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.

MRL 125 § Rakennuslupa

[...]

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

[...]

2.1.1 Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä (MRL 114 §). Myymälän kerrosalaan lasketaan varsinaiseen myyntiin käytettävän tilan lisäksi kaikki myymälää palvelevat muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätehuollon tilat ja muut niihin rinnastettavat tilat. Myymälän kerrosalaan luettavia tiloja on käsitelty tarkemmin liitteessä 3, Käsitteitä ja määritelmiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määritelty paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käsitettä. Ympäristöministeriö on laatinut paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käsitteen tulkinnan tueksi suosituksen. Siinä on yksilöity ne kaupan toimialat, jotka ministeriön käsityksen mukaan tulisi lukea paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan piiriin. Suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppana pidetään mm. moottoriajoneuvojen sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppaa, huonekalukauppaa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppaa, maatalous- ja puutarha-alan kauppaa sekä kodin tekniikkakauppaa. Siihen eivät kuulu esimerkiksi sisustus- ja urheilukauppa. Suosituksessa määritellään lisäksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälässä sallittu oheistuotteiden osuus.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan käsitettä on käsitelty tarkemmin Maankäyttö- ja rakennuslaki -julkaisusarjan oppaassa:

- Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta, Opas 2

Opas on saatavilla myös sähköisessä muodossa ympäristöministeriön Internet-sivuilta osoitteesta: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1410&lan=FI>
Ks. myös liite 3, Käsitteitä ja määritelmiä

2.1.2 Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymän käsitettä ei ole määritelty laissa. Tulkintaohjeena on pidettävä eduskunnan ympäristövaliokunnan mietintöä (7/2004 vp), jonka mukaan vähittäiskaupan myymäläkeskittymällä tarkoitetaan joko yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja, kuten yhteinen pysäköintialue tai kokonaisuudella on yhteinen johto ja markkinointi. Myymäläkeskittymällä ei tarkoiteta toisistaan toiminnallisesti erillisiä myymälöitä ja liikerakennuksia. Esimerkiksi teollisuus- ja varastoalueen vähittäistä muuttumista liiketoimintojen alueeksi ei pidettäisi lain tarkoittamana myymäläkeskittymän toteuttamisena.

Edellä mainitut myymäläkeskittymän tunnusmerkit täyttävät yleensä esimerkiksi kauppakeskukset, erikoiskaupan keskukset (ns. retail park), merk-

kituotemyymälöiden keskukset (Factory Outlet Center) tai viihde- ja huvittelukeskukset (Entertainment Center). Edellä mainittujen kaupallisten konseptien määritelmät on esitetty liitteessä 3, Käsitteitä ja määritelmiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 pykälän uutta 4 momenttia sovelletaan sellaiseen vähittäiskaupan myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Ympäristövaliokunta tähdentää mietinnössään, että ohjauksen piiriin tulevat myymäläkeskittymät määrittyvät vaikutustensa kautta. Vaikutuksilla valiokunta tarkoittaa erityisesti myymäläkeskittymän vaikutuksia palvelujen alueelliseen saatavuuteen, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen.

Hallituksen esityksen perusteluissa (HE 164/2003 vp) katsotaan, ettei voida esittää selvää pinta-alarajaa, jonka ylittäviin myymäläkeskittymiin säännös on tarkoitettu sovellettavaksi. Myymäläkeskittymien vaikutukset riippuvat muun ohella ympäröivien yhdyskuntien koosta ja myymäläkeskittymän sijainnista yhdyskuntarakenteessa samoin kuin myymälöiden laadusta. Kuitenkin yleensä yli 10 000 kerrosneliömetrin myymäläkeskittymillä on varsin merkittäviä vaikutuksia. Edelleen perusteluissa katsotaan, että myymäläkeskittymän vaikutuksia harkittaessa otettaisiin huomioon vain sääntelyn piiriin kuuluvat kaupan toimialat. Siten vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän ulkopuolelle rajattuja paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöitä ei oteta huomioon myymäläkeskittymän vaikutuksia harkittaessa.

2.1.3 Myymälän laajentaminen

Lain muutoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös myymälöiden merkittäviin laajennuksiin. Tällä rajauksella on haluttu helpottaa nykyisten myymälöiden uudistamista ja sulkea soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset laajennukset, joilla ei ole ohjauksen kannalta merkittäviä vaikutuksia. Lain 58 pykälän uuden 4 momentin mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan

- vähittäiskaupan myymälän laajentamiseen tai muuttamiseen suuryksiköksi,
- olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen sekä
- vähittäiskaupan myymäläkeskittymän laajentamiseen.

Ympäristövaliokunnan mietinnön mukaan merkittävän laajennuksen ohjeellisena rajana tulee pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Näin ollen 2 000 - 6 000 kerrosneliömetrin suuruisten myymälöiden kohdalla merkittäväksi laajennukseksi katsotaan yli 25 prosentin laajennus ja sitä suurempien kohdalla yli 1 500 kerrosneliömetrin suuruinen laajennus. Silloin kun olemassa oleva myymälä laajennetaan vähittäiskaupan suuryksiköksi, merkittäväksi on katsottava laajennus, joka on vähintään 25 prosenttia.

2.2 Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä

Kaupallisen palvelurakenteen muutosten ja yksittäisten kaupan hankkeiden vaikutukset selvitetään aina kaavoituksen yhteydessä. Yksittäistapauksissa kaupan hankkeeseen saattaa tulla sovellettavaksi ympäristövaikutusten arviointimenettelyä koskevan lain (YVA-laki) mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely). Mikäli YVA-menettelyä sovelletaan hankkeeseen, viranomaisten on huolehdittava hankkeen arviointimenettelyn ja kaavoituksen yhteensovittamisesta (YVAL 5.1 §).

Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä koskee hankkeiden vaikutusten arviointia. Lähtökohtana on, että kaikkien sellaisten hankkeiden vaikutukset tulevat lain mukaisessa menettelyssä arvioitaviksi, joista saattaa aiheutua merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia (YVAL 4.1 §). Hankkeet, joihin menettelyä sovelletaan on määritelty YVA-asetuksessa (YVA A6§). Menettelyä sovelletaan yksittäistapauksessa hankkeeseen tai jo toteutetun hankkeen olennaiseen muutokseen, joka todennäköisesti aiheuttaa asetuksessa määriteltyihin hankkeisiin rinnastettavia merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia (YVAL 4.2 §). Edellä mainitussa tapauksessa YVA-menettelyä ei kuitenkaan sovelleta, jos hankkeen vaikutukset jo on selvitetty muun lain mukaisessa menettelyssä YVA-laissa edellytetyllä tavalla ja selvityksistä on kuultu kaikkia niitä, joiden oloihin tai etuihin hanke saattaa vaikuttaa (YVAL 5.2 §). Ympäristöministeriö päättää YVA-menettelyn soveltamisesta yksittäistapauksessa. Kaupan hankkeet eivät sisälly YVA-asetuksen hankeluetteloon. Niiden kohdalla YVA-menettelyn soveltaminen saattaa kuitenkin tulla kysymykseen yksittäistapauksessa, mikäli hankkeella on todennäköisesti haitallisia ympäristövaikutuksia.

Vanhan rakennuslain aikana YVA-menettelyä on sovellettu ympäristöministeriön päätöksellä yhteen kaupan hankkeeseen (YM 1.7.1998, 1/59/99). Tässä tapauksessa kyseessä oli noin 5 400 kerrosneliömetrin suuruisen hypermarketin laajentaminen 7 600 kerrosneliömetrillä. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana YVA-menettelyn soveltaminen kaupan hankkeeseen on tullut ympäristöministeriön harkittavaksi yhden kerran. Tällöin ympäristöministeriö katsoi, että hanke todennäköisesti aiheuttaa asetuksessa määriteltyihin hankkeisiin rinnastettavia merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. YVA-menettelyä ei kuitenkaan ollut tarpeen soveltaa, koska hankkeen vaikutukset oli selvitetty asemakaavan laatimisen yhteydessä YVA-lain edellyttämällä tavalla. Hanke koski noin 80 000 kerrosneliömetrin suuruisin kauppakeskuksen rakentamista, johon sisältyi 12 000 kerrosneliömetrin suuruinen hypermarket.

2.3 Kilpailulainsäädäntö

Kilpailulainsäädäntö velvoittaa viranomaiset, eli käytännössä Kilpailuviraston ja lääninhallitukset, puuttumaan sellaisiin elinkeinonharjoittajien menettelytapoihin, jotka vähentävät talouden tehokkuutta tai estävät tai haittaavat perusteettomasti muiden elinkeinonharjoittajien toimintaa. Kilpailuvirasto turvaa taloudellista kilpailua puuttumalla tarvittaessa kilpailupolitiikan perustana olevan kilpailunrajoituslain (480/92) vastaisiin kilpailunrajoituksiin ja vaikuttamalla yleisesti kilpailun toimivuuteen.

Kilpailuviraston näkemyksen mukaan kilpailunrajoituslaissa tarkoitettujen kilpailunrajoitusten ohella markkinoiden toimintaa voivat haitata myös erilaiset lait, asetukset, hallinnolliset määräykset ja viranomaisten toimintatavat. Tällaisiin julkisiin kilpailunrajoituksiin ei voida soveltaa kilpailunrajoituslakia. Kilpailuvirastolla on kuitenkin mahdollisuus tehdä mm. aloitteita sellaisten markkinoiden toimintaa haittaavien kilpailunrajoitusten poistamiseksi, jotka jäävät kilpailunrajoituslain soveltamisalan ja siten viraston suoran toimivallan ulkopuolelle.

Kuntien maankäyttöpolitiikalla on usein vaikutusta päivittäistavara- ja erikoiskaupan kilpailuun. Tästä syystä ja Kilpailuvirastoon tulleiden yhteydenottojen johdosta virasto on Oulun Linnanmaan kauppapaikkojen jakoa koskevan ratkaisun yhteydessä tarkastellut ao. hankkeita laajemmin kuntien maankäyttöpolitiikan kilpailuvaikutuksia. Kilpailuviraston aloitteessa Suomen Kuntaliitolle ”Kuntien maankäyttöpolitiikka ja toimiva kilpailu kaupan alalla” (Kilpailuvirasto 1999) esitetään ne keskeiset periaatteet, joita kunnallisessa maankäyttöpolitiikassa tulisi noudattaa, jotta voitaisiin varmistaa kaupan toimiva kilpailu.

Mikäli kauppapalvelujen saatavuuden turvaamiseen pyritään siten, että uusissa hankkeissa etusija annetaan automaattisesti toimijoille, jotka sitoutuvat olemassa olevan kauppapaikkaverkoston ylläpitämiseen, menettelyllä voidaan estää uusien toimijoiden alalle tuloa ja antaa toimialalla ja / tai kyseisellä alueella jo toimiville yrityksille perusteeton kilpailuetu. Koska kilpailuja muut olosuhteet vaihtelevat alueittain ja hankkeittain, yhtä ainoaa oikeaa tapaa valita esimerkiksi kauppahankkeen toteuttajaa / toteuttajia ei ole (Kilpailuvirasto 1999).

Tästä huolimatta kuntien päätöksenteolle voidaan asettaa seuraavat vähimmäisvaatimukset: päätöksenteon menettelytavat ja kriteerit ovat selkeitä ja ne painottuvat kyseisen hankkeen toteutuksen kannalta merkityksellisiin seikkoihin, ne ovat osapuolten tiedossa ja niitä sovelletaan tasapuolisesti, johdonmukaisesti ja avoimesti. Näiltä osin Kilpailuvirasto toteaa, että vaikka lakia julkisista hankinnoista (1505/1992) ei voidakaan soveltaa kunnan toimiessa myyjänä tai vuokraajana, laki sisältää monia sellaisia tavoitteita ja periaatteita, joita voidaan soveltuvin osin seurata esimerkiksi silloin, kun kunta myy tai vuokraa omistamaansa maata kauppapaikkahankkeisiin (Kilpailuvirasto 1999).

Vaikka edellä todettiin, että kriteerien tulee liittyä ensisijaisesti ao. hankkeeseen, päätöksenteossa tulisi riittävissä määrin selvittää ja arvioida, mikä on eri hankkeisiin liittyvien päätösten yhteisvaikutus kaupan markkinarakenteeseen, koska tällä on vaikutuksia myös toimivaan kilpailuun. Kaupan kilpailullisuuteen vaikuttaa kokonaistarjonnan määrän ohella oleellisesti myös se, miten tarjonta uusperustanta mukaan lukien jakautuu kaupan ryhmittymien välillä; voimakaskaan uusperustanta ei yksinään riitä takaamaan toimivaa kilpailua (Kilpailuvirasto 1999). Kilpailuvaikutuksia arvioitaessa on tärkeää ottaa huomioon hankkeiden vaikutus kaupan koko palveluverkkoon. Kilpailuvaikutukset eivät ole vain päivittäistavaramyymälöiden keskinäistä kilpailua, vaan kilpailutilanteen muutokset vaikuttavat myös erikoiskaupan yrityksiin.

Kuluttajatutkimuskeskuksen tutkimuksen (Aalto-Setälä 1998) mukaan myymäläkoon kasvaminen ei sinänsä vähennä päivittäistavarakaupan kilpailullisuutta, jos kilpailu toisaalta suurten yksiköiden välillä ja toisaalta ryhmittymien välillä on toimivaa. Sen sijaan, jos myymäläkoon kasvattaminen ja myymäläverkoston keskittyminen aiheuttaa myös ryhmittymien välisen keskittymisen kasvamista, myymälöiden kilpailullisuus vähenee ja katteet kasvavat. Tutkimuksen mukaan suuret päivittäistavaramyymälät eivät ole uhka kilpailulle, jos alue on niin tiheästi asuttu, että sinne mahtuu eri ryhmien suuria myymälöitä. Sen sijaan yksittäinen suuri myymälä tai muutama saman ryhmän suuri myymälä pienten myymälöiden joukossa on realisoitunut uhka päivittäistavarakaupan kilpailulle (Kilpailuvirasto 1999). Erikoiskaupassa tällainen uhka voi syntyä esimerkiksi keskustan riittämättömän liiketilatarjonnan seurauksena.

Uutta suuryksikköä perustettaessa voidaan joutua arvioimaan kilpailunrajoituslain soveltuvuutta, mikäli esimerkiksi kauppapaikkojen osoittaminen kaupan eri ryhmittymille synnyttää ongelmia. Tässä yhteydessä on kuitenkin muistettava, että kuntien maankäyttöpolitiikkaan liittyy sekä julkisen vallan käyttöä että yksityisten maanomistajien maanluovutukseen verrattavaa liiketaloudellisenä pidettävää elinkeinotoimintaa. Kun kunta ohjaa maankäyttöä – mm. kaupan sijoittumista – kaavoitusmonopolillaan, kyse on julkisen vallan käyttämisestä. Kun kunta harjoittaa ammattimaista maan luovuttamista, kyse on elinkeinotoiminnasta, johon sovelletaan kilpailunrajoituslakia. Edellytyksenä kuitenkin on, että toiminta kokonaisuutena tarkastellen täyttää kilpailunrajoituslaissa elinkeinotoiminnalle asetetut liiketoiminnalliset vaatimukset (Byckling ym. 2002). Tämä kanta on vahvistettu kilpailuneuvostossa eli nykyisessä markkinaoikeudessa (Keravan Uurnahautausmaa, dnro 5/359/98, kilpailuneuvoston päätös 2.11.1998).

Kilpailuviraston tehtäviin kuuluu Kilpailuvirastosta annetun lain (711/88) 2§:n ja asetuksen (66/93) 1§:n nojalla puuttua mm. aloittein ja lausunnoin julkisen sektorin toimijoiden ratkaisuihin silloin, kun julkisen vallan käyttö rajoittaa, estää tai vääristää taloudellista kilpailua vahingollisella tavalla. Kilpailuvirasto kuitenkin korostaa, että virastoa ja kilpailulainsäädäntöä ei

ole tarkoitettu ”ylimääräiseksi muutoksenhaun keinoksi” maankäyttöön liittyvissä kysymyksissä. Kuntalain mukainen kunnallisvalitus sitä edeltävien oikaisumenettelyineen tai rakennuslain mukainen muutoksenhaku ovat näissä tapauksissa ensisijaiset valitustiet (Kilpailuvirasto 1999).

EU:n kilpailusääntöjen soveltaminen on muuttunut merkittävästi 1.5.2004. Kilpailusääntöjen täytäntöönpanoasetuksen uudistuksella tulee olemaan laajoja vaikutuksia kilpailuvalvontaan koko unionissa. Uudistus tehostaa kilpailuvalvontaa laajentuvassa unionissa ja lisää EU:n kilpailusääntöjen soveltamista kansallisella tasolla.

Kilpailulainsäädännöstä ja kilpailuviranomaisten tehtäviä löytyy lisää tietoa Kilpailuviraston Internet-sivuilla osoitteesta: <http://www.kilpailuvirasto.fi>

3

Miten kauppa suunnittelee myymäläverkkoa?

3.1 Päivittäistavarakauppa

3.1.1 Rakenteelliset tekijät suunnittelun taustalla

Päivittäistavarakaupan edustajien näkemyksen mukaan päivittäistavarakaupan nykyisen rakenteen etuna on monipuolinen ja kattava verkosto (suuryksiköt, supermarketit ja lähikaupat), joka tarjoaa erilaisia myymälätyyppejä erilaisille kuluttajille. Sen haittana on, että lähikauppaverkko on osittain uusiutumiskyvytön eli vanheneva ja heikkenevä – se ei pysty vastaamaan kuluttajien muuttuneisiin vaatimuksiin ostopaikan suhteen. Kuluttajien ostokäyttäytymisen muutoksista löytyy tietoa mm. LTT-Tutkimus Oy:n tekemistä selvityksistä.

Merkittävimmin päivittäistavarakaupan nykyisen rakenteen muotoutumiseen ovat vaikuttaneet:

- väestörakenteen muutos,
- muuttoliike sekä väestön alueellinen jakauma ja keskittyminen,
- kulutuksen ja kulutusrakenteen monipuolistuminen,
- kuluttajien ostokäyttäytymisen muutokset,
- kauppaan suuntautuvan ostovoiman muutos,
- kaupan kilpailutilannetta koskevan lainsäädännön muutokset ja rajoitteet sekä
- kaupan kustannusrakenteen ja tehokkuusvaatimusten muutokset, logistiikka, työvoiman saatavuus ja kauppapaikan perustamiskustannukset.

Merkittävimmät päivittäistavarakaupan rakenteen tulevaan kehitykseen vaikuttavat tekijät ovat:

- väestön keskittyminen ja asiakaskunnan kansainvälistyminen (kulutus- ja ostokäyttäytymisen sekä asiakastarpeiden muutokset ja asiakaspalvelun uudelleenkehittäminen kilpailukeinona),
- kaupan kilpailun avautuminen (tehokkuusvaatimus, yritysjärjestelyt sekä yritys- ja yksikkökoon kasvu) sekä
- markkina-alueen laajentuminen ja avautuminen (valuutta, verotuskäytäntö, hintavertailun mahdollisuus ja tehokkuuden vertailu).

Lukumääräisesti tarkastellen päivittäistavarakaupan uusperustanta kohdistui vuosina 1990-1999 lähikauppoihin, sillä kolme neljästä uudesta myymälästä oli alle tuhannen myyntineliömetrin suuruisia lähikauppoja tai pieniä

supermarketteja ja lähes 60 % alle 400 myyntineliömetrin suuruisia lähikauppoja (Osmo Naskali/SOK, A. C. Nielsen Oy). Lähikauppoja perustetaan jatkossakin, mikä on syytä ottaa huomioon kaavoituksessa. Uusien myymälöiden perustamistarpeeseen vaikuttaa muuttoliikkeen ohella ratkaisevasti myymäläpoistuma. Myymälän lopettamiseen johtava liiketoiminnan kannattamattomuus on usein seurausta useamman tekijän yhteisvaikutuksesta. Ratkaisevimmin vaikuttavia tekijöitä ovat:

- pienet vanhat epäkäytännölliset myymälätilat tai vanhat liikerakennukset,
- myymälän väärä sijainti ja / tai pysäköintitilojen puute,
- kilpailutilanteen muutos,
- liian vähäinen väestöpohja myymälän vaikutusalueella,
- kauppiaan eläkkeelle siirtyminen sekä
- investointitarve myymälän uudistamiseen.

3.1.2 Myymäläverkon suunnittelu

Päivittäistavarakaupan myymäläverkon suunnittelu jakautuu pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnitteluun ja lyhyen tähtäyksen toteuttavaan kauppapaikkasuunnitteluun. Pitkän tähtäyksen kauppapaikkasuunnittelu ulottuu 6-8 vuotta eteenpäin ja sen kohteena on koko myymäläverkko. Suunnittelujänne ei voi olla pitempi toimintaympäristön nopeiden muutosten vuoksi. Lyhyen tähtäyksen kauppapaikkasuunnittelu koskee yksittäistä kauppapaikkaa ja suunnittelujänteen pituus on 1-3 vuotta. Oleellimmat seikat pitkän tähtäyksen myymäläverkon suunnittelussa ovat:

- vastaaminen toimintaympäristön muutoksiin,
- vastaaminen kuluttajien ostokäyttäytymisen muutoksiin (erilaisten myymäläkonseptien muodostama monipuolinen verkosto, joka vastaa erilaisten kuluttajien vuoden aikojen ja viikon päivien mukaan muuttuviin tarpeisiin),
- olemassa olevan myymäläverkon hyödyntäminen,
- liiketoiminnan jatkuva kehittäminen (kyky vastata muutoksiin) sekä
- palvelukokonaisuudet (muutkin kuin kaupalliset palvelut).

Kaupan ryhmät suunnittelevat myymäläverkkoaan koko maassa aluejaolla seutukunta, kunta ja kaupunkiseuduilla kaupunginosa. Suunnittelu tapahtuu rullaavasti vuosittain niin, että kaupan toimintaympäristön muutokset voidaan ottaa välittömästi huomioon. Tästä syntyy usein ongelmia kaavoituksen kanssa, koska se ei reagoi yhtä nopeasti kaupan toimintaympäristön muutoksiin. Päivittäistavarakaupan myymäläverkon pitkän tähtäyksen suunnittelumalli esitetään kuvassa 2.

Pitkän tähtäyksen myymäläverkon suunnittelu tehdään kaupan ryhmissä, koska yleensä yksittäinen kauppias ei suunnittele tulevaisuuttaan muutamaa vuotta pitemmälle. Kaikki kaupan ryhmät tekevät pitkän tähtäyksen



Kuva 2. Kaupan ryhmien käyttämä myymäläverkon pitkän tähtäyksen suunnittelumalli.

strategista myymäläverkon suunnittelua omista lähtökohdistaan käsin. Tämä suunnittelu katsotaan kuitenkin liikesalaisuudeksi siihen asti, kunnes asiaa koskevia tietoja voidaan julkistaa.

Kunkin kaupparyhmän lyhyen tähtäyksen toteuttava kauppapaikkasuunnittelu perustuu aina pitkän tähtäyksen myymäläverkkosuunnitelmaan: se on kivijalka yksittäisille investointipäätöksille. Toteuttavassa kauppapaikkasuunnittelussa uuden kauppapaikan pitää täyttää samanaikaisesti seuraavat neljä perusehtoa:

- riittävä väestöpohja myymälän vaikutusalueella,
- markkina-aukon olemassaolo kilpailutilanteessa,
- hyvä liikenteellinen sijainti ja
- kohtuullinen investointitaso.

Kauppa kehittää ja uudistaa olemassa olevia myymälöitään aina, kun se on mahdollista, koska näin investoinnit pysyvät pienempinä kuin uutta rakennettaessa. Toimivia myymälöitä uudistetaan tai laajennetaan myös niiden palvelutason parantamiseksi. Tyhjiä kiinteistöjä pyritään hyödyntämään aina, kun se on mahdollista. Lisäksi kauppa innovoi jatkuvasti uusia myymälätyyppejä ja uusia kaupankäyntimuotoja, joilla saattaa olla vaikutusta kaupan palvelujen mitoittamiseen kaavoituksessa.

Yhdyskuntasuunnittelulla ja kaavoituksella ohjataan kaupan sijoittumista ja mitoittamista, mutta sillä ei voida taata kaupan palvelujen toteutumista

eikä turvata kaupan kannattavuutta. Tämän vuoksi myymäläverkon suunnittelun olisi hyvä tapahtua yhteistyössä kuntien, maakunnan liittojen ja kaupan kesken. Tämä edellyttää kaavojen valmistelijoilta ja päätöksentekijöiltä kaupan toiminnan tuntemista ja toiminnallisten vaatimusten huomioimista suunnitelmissa. Kaupan ja kaavoittajien välinen vuoropuhelu on näissä asioissa tärkeää.

Kaavoituksella voidaan tukea päivittäistavarakaupan toimintaympäristön vaatimuksia siten, että uudet asuinalueet kaavoitetaan väestömäärältään riittävän suuriksi. Vähimmäisväestömäärä uudelle kaupalle on 3 000, kaksi kauppaa edellyttää 4 500-5 000 asukasta. Muita keinoja ovat esimerkiksi liiketontin kaavoittaminen keskeiselle paikalle tai asuntoalueen sisään-tulo-väylän suulle ja se, että kaavoituksella ei lisätä kaupan rakentamiskustan-nuksia. Kaupan palveluja sisältävässä kaavassa tulisi olla joustavuutta, esi-merkiksi nykyiseen tarpeeseen nähden lievän ylimitoituksen avulla kauppa voi sopeutua paremmin toimintaympäristön muutoksiin.

Toteuttavassa kauppapaikkasuunnittelussa päivittäistavarakaupalle ”soveltumattomia” sijaintipaikkoja ovat mm. väestöpohjaltaan liian pienet asuntoalueet, maaseudun haja-asutusalueet, yksipuoliset työpaikka-alueet, asuntoalueen kävelyraitin tai ainoastaan joukkoliikenteen varaan nojautu-vat sijaintipaikat sekä syrjäiset pussinperällä olevat sijaintipaikat. Kaavoi-tuksessa tällaisia alueita pitäisi välttää päivittäistavaramyymälän sijainti-paikkoina, koska palvelujen toteutuminen on hyvin epävarmaa.

3.2 Erikoiskauppa

Toimialojen sisäisten hyötyjen vuoksi ketjuuntuminen on yleistynyt erikois-kaupassa viime vuosina. Ketjuuntumisen myötä suunnitelmallisuus liike-paikkojen suhteen on lisääntynyt. Ketjuliikkeet hakevat myymälähuoneistoja keskeisiltä liikepaikoilta ja ketjuilta tulee vaatimuksia liiketilojen ulkoiseen ilmeeseen ja sisäiseen rakenteeseen. Ketjumyymälät hakevat yleensä myös selvästi suurempia liiketiloja, koska ne pyrkivät myynnissään keskimääräis-tä suurempaan myyntiin (Santasalo & Heusala 2002).

Yli kaksi kolmasosaa erikoistavaroista (pl. autot) hankitaan keskustasta, ja tulevaisuudessakin liikekeskustat säilyttävät pääosin asemansa erikois-kaupan tyyssijoina (Kauppa 2005). Erikoiskaupan edustajien mukaan kes-kustojen tavoitteellinen kehittäminen on oleellisin asia sekä usean vuoden aikajänteen suunnittelussa että toteuttavassa kauppapaikkasuunnittelussa. Merkittävimmät uusien kauppapaikkojen kriteerit keskustakaupassa ovat liikepaikan toimivuus, muiden toimintojen läheisyys, kävelykadut sekä muut asiointia parantavat kaupunkielementit. Keskustojen ulkopuolelle sijoittuvi-en teknisen erikoiskaupan (mm. auto-, rakennustarvike- ja kodintekniikka-kauppa) ja sisustamisen erikoiskaupan myymälöiden osalta vastaavat kritee-rit ovat saavutettavuus ja riittävä perusasiakaspohja lähialueella.

Toimintojen hajasijoittamista kaavoituksessa toivotaan vältettävän niin keskustoissa kuin keskustojen ulkopuolellakin. Tärkeää on myös, että kunnat ja maakuntien liitot pyrkisivät selkeisiin suunnitelmiin palveluiden ryhmitte-lystä keskustan, alakeskusten ja kauppakeskittymien välillä. Kaavoitukselta toivotaan lisäksi, että keskustojen ulkopuolelle sijoitettaisiin keskitetysti tek-nisen erikoiskaupan ja sisustamisen erikoiskaupan liikepaikkoja mahdolli-simman tiiviinä kokonaisuuksina. Keskustoissa tulisi kiinnittää huomiota myös pysäköintipaikkojen riittävyteen sekä huolto- ja tavaraliikenteen toi-mivuuden edistämiseen, niin erikoiskaupan kuin päivittäistavarakaupan-kin osalta.

Monialaisuutensa vuoksi erikoiskauppa ei voi suunnitella myymälä-verkkoa päivittäistavarakaupan tapaan, vaan se on riippuvainen tarjolla olevista vapaista liikepaikoista. Valtakunnalliset ketjut ovat yleensä vahvoil-la liikepaikkoja jaettaessa. Mikäli niille tarjotaan säännönmukaisesti parhaat liikepaikat, vaarana on tarjonnan yksipuolistuminen ja paikallisen yritystoi-minnan mahdollisuuksien heikentyminen. Olisi tärkeää, että kuntien ja maakuntien kaavoittajat olisivat tietoisia alueella toimivien yrittäjien tavoit-teista. Tätä voidaan edistää eri osapuolten välistä tiedonkulkua ja yhteistyötä kehittämällä.

Erikoiskauppa kaavoituksessa -kirjaan (Santasalo & Heusala 2002) on koottu keskeisiä liikepaikkaan liittyviä tekijöitä ja suunnitteluperiaatteita, joissa lähtökohtana on erikoiskaupan näkökulma. Yhteenvetona näistä on koottu kymmenen tärkeintä kohtaa muistilistaksi. Tämä muistilista esitetään liitteessä 2.

Kaupallisen palveluverkon suunnittelu - kaavatasoille yhteiset asiat

4

Kaupallisen palveluverkon suunnittelua kaavoituksessa käsitellään kahdessa luvussa. Luvussa 4 tarkastellaan kysymyksiä, jotka ovat kaikille kaavatasoille yhteisiä: tietotarpeita, vaikutusten selvittämistä ja arviointia, vuorovaikutusta, valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä palvelujen saavutettavuutta koskevaa kaavojen sisältövaatimusta. Luvussa 5 käsitellään eri kaavatasojen tehtäviä kaupallisen palveluverkon suunnittelussa. Kunkin kaavatason yhteydessä paneudutaan tarkemmin tässä luvussa käsiteltäviin kaavojen sisältövaatimuksiin sekä vaikutusten selvittämiseen ja arviointiin. Luvuissa 4 ja 5 käsiteltävien asioiden keskeinen sisältö on koottu seuraavalla sivulla olevaan kuvaan 3: Kaupallisen palveluverkon suunnittelun välineet kaavoituksessa.

4.1 Tietotarpeet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Seuraavassa käsitellään kaupallisen palvelurakenteen suunnittelussa tarvittavaa tietopohjaa. Kauppaa koskevaa palveluverkkoselvitystä tarkastellaan erityisesti maakuntakaavoitusta ja yleiskaavoitusta palvelevana selvityksenä. Lopuksi esitetään ajatus kaupan suunnittelun tietotarpeita palvelevasta tietopankista.

4.1.1 Palveluverkkoselvitys

Kaupallisen palvelurakenteen suunnittelua varten tarvitaan tietoa olemassa olevasta palveluverkosta, sen kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista. Tästä syystä kunnat ja maakuntien liitot ovat laatineet yhdessä muiden viranomaisten ja kaupan kanssa palveluverkkoselvityksiä, joissa näitä kysymyksiä tarkastellaan. Palveluverkkoselvityksiä on tehty suunnittelutarpeesta riippuen koko maakuntaa, tiettyä kaupunkiseutua tai yhtä kuntaa koskevinä. Palvelurakenteen muutosten hallinnan

PALVELUVERKKOSELVITYS

- kaavoitusta palveleva perusselvitys
- arvioi kaupallisten palvelujen tilaa, kehittämistarpeita ja -mahdollisuuksia
- voi koskea maakuntaa, seutua tai kuntaa
- tehdään kaavoituksen yhteydessä tai sen rinnalla
- tarkastelee päivittäistavara- ja erikoiskauppaa sekä muita kaupallisia palveluja sekä niiden suhdetta yhdyskuntarakenteeseen
- tehdään ja pidetään ajan tasalla kuntien, maakunnan liiton, valtion viranomaisten ja kaupan yhteistyönä

kannalta kaupunkiseutu on keskeinen aluetaso, minkä vuoksi palveluverkkoselvityksiä on tehty erityisesti kaupunkiseuduille.

Palveluverkkoselvitys tuottaa tietoa ennen muuta kaavoitusta varten. Se auttaa eri toimijoita muodostamaan yhteisen käsityksen kaupallisten palvelujen tilasta, kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista ja luo näin edellytyksiä muodostaa yhteisiä tavoitteita kaupan kehittämiseksi. Palveluverkkoselvityksissä on tarkasteltu kaupallisen palvelurakenteen kehittämisen periaatteellisia linjauksia ja niiden vaikutuksia sekä arvioitu eri alueiden soveltuvuutta kaupan sijaintipaikoiksi. Tällöin on tarkasteltu myös vaikutuksia kilpailun toimivuuteen: mitkä ovat muiden kuin alueella jo toimivien kaupan



Kuva 3. Kaupallisen palvelurakenteen suunnittelun välineet kaavoituksessa.

ryhmien mahdollisuudet vapaaseen markkinoille pääsyyn? Selvitysten perusteella on esitetty kaavoitusta varten suosituksia sekä nostettu esiin kysymyksiä, joihin kaavoituksessa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota.

Palveluverkkoselvitys voidaan laatia osana kaavoitusprosessia tai kaavoituksen rinnalla omana prosessinaan. Kaupunkiseutua koskevat palveluverkkoselvitykset on usein laadittu omana prosessinaan, jolloin selvitys on palvellut sekä maakuntakaavan että seudun kuntien yleiskaavojen valmistelua. Myös silloin kun palveluverkkoselvitys laaditaan omana prosessinaan, on tarpeellista huolehtia tiedottamisesta ja eri toimijoiden välisestä vuorovaikutuksesta.

Seuraavassa käsitellään palveluverkkoselvityksen laadintaa työvaiheiden mukaan jaoteltuna. Tarkastelu perustuu maassamme tehtyjen palveluverkkoselvitysten analyysiin sekä Joensuun, Jyväskylän, Oulun, Tampereen ja Turun seuduilla tehtyjen selvitysten ohjausryhmien jäsenten kokemuksiin.

PALVELUVERKKOSELVITYKSENTYÖVAIHEET

- Selvitystyön valmistelu
- Tehtävän määrittely
- Lähtötietojen kokoaminen
- Palveluverkon kehittämisen tavoitteet ja vaihtoehdot
- Vaikutusten selvittäminen ja arviointi
- Johtopäätökset ja suositukset
- Seuranta

Selvitystyön valmistelu

Palveluverkkoselvityksen laatimisessa tarvitaan *eri toimijoiden vuoropuhelua*. Sen vuoksi työtä ohjaamaan on hyvä koota työryhmä, jossa eri toimivat ovat edustettuina. Keskeisiä toimijoita ovat muun muassa:

- alueen kunnat,
- maakunnan liitto,
- alueellinen ympäristökeskus,
- tiepiiri,
- päivittäistavarakaupan ryhmät,
- erikoiskaupan ketjut,
- kauppia- ja yrittäjäyhdistykset,
- kauppakamari,
- keskustan kehittämistyöryhmä tai -yhdistys,
- kiinteistön omistajia edustavat yhdistykset,
- asukkaita edustavat yhdistykset sekä
- työvoima- ja elinkeinokeskus.

Yhteistyön periaatteista ja osapuolten vastuista sovitaan etukäteen. Eri osapuolten osallistumisesta tietojen tuottamisesta sekä selvityksen laatimisesta koi-

tuviin kustannuksiin on syytä sopia ennen työn aloittamista. Yksi tapa on solmia yhteistyösopimus, jossa sovitaan eri osapuolten tehtävistä, vastuista ja kustannusten jaosta.

Selvityksen lähtökohdat ja tavoitteet on tuotava avoimeen keskusteluun. Keskustelulle on varattava riittävästi aikaa, joten aikatauluja ei pidä suunnitella liian kireiksi. Käsitteiden määrittely työn alkaessa varmistaa, että samoilla sanoilla tarkoitetaan samoja asioita.

Tehtävän määrittely

Tarkastelualue rajataan suunnittelutarpeen perusteella. Sen tulisi muodostaa toiminnallinen kokonaisuus. Toiminnallinen kaupunkiseutu on usein sopivin aluetaso kaupan palvelurakenteen ohjaamisessa. Yhtä kuntaa koskeva tarkastelu ei aina anna tarvittavaa kokonaiskuvaa ja koko maakunnan kattavat selvitykset saattavat jäädä liian yleisiksi.

Tarkastelun kohteeksi on syytä ottaa koko kaupallinen palvelurakenne, jolloin siihen sisältyy päivittäistavarakaupan palveluverkko, erikoiskauppa ja muut kaupalliset palvelut. Tarkastelun rajaaminen vain suuryksiköihin tai päivittäistavarakauppaan jättää tarkastelun ulkopuolelle kaupan palvelurakenteen suunnittelun kannalta olennaisia asioita kuten asuinalueiden lähipalvelut ja keskustojen erikoiskaupan.

Kaupallisen palvelurakenteen sovittaminen muuhun yhdyskuntarakenteeseen on keskeinen suunnittelutehtävä. Siksi on palveluverkkoselvityksessä on tarpeen tarkastella myös *keskus- ja palveluverkkoa* sekä kaupallisten palvelujen suhdetta niihin.

Lähtötiedot

Palveluverkkoselvitystä laadittaessa tarvitaan tietoa mm väestöstä, ostokäyttäytymisestä, ostovoimasta ja ostovoiman siirtymistä, päivittäistavarakaupasta, erikoiskaupasta, muista kaupallisista palveluista, maankäytöstä ja yhdyskuntarakenteesta sekä liikenteestä. Näitä lähtötietoja käsitellään tarkemmin kohdassa 4.1.2.

Palveluverkon kehittämisen tavoitteet ja vaihtoehdot

Lähtötietojen perusteella arvioidaan kaupallisten palvelujen tilaa, palvelutarjontaa, palveluihin liittyviä ongelmia ja kehittämistarpeita eri toimijoiden kannalta sekä asetetaan tavoitteita palvelurakenteen kehittämiseksi.

Realistinen mitoitus leikkaa katteettomat odotukset. Sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan myynnin kehityksen ja tilatarpeen arvioinnin tulee perustua perusteltuun väestökehitysarvioon (ks. liite 3, Käsitteitä ja määritelmiä). Ylimitoitus tekee selvityksestä ”toiveiden tynnyrin”, joka ei anna lähtökohtia palvelurakenteen suunnittelulle.

Tässä yhteydessä arvioidaan eri alueiden *soveltuvuutta kauppapaikoiksi*. Arvioinnin perusteella voidaan karsia kaupan käyttöön soveltumattomat tai

muutoin toteuttamiskelvottomat kauppapaikat sekä selvittää potentiaaliin kauppapaikkoihin mahdollisesti liittyviä rajoituksia

Kehittämisvaihtoehdot muodostetaan eri toimijoiden tavoitteiden pohjalta. Yhtenä vaihtoehtona on hyvä tarkastella ns. trendivaihtoehtoa, jossa oletetaan, että palveluverkon vallitseva kehityssuunta jatkuu. Vaihtoehtojen tarkastelu on osoittautunut hyödylliseksi, koska auttaa löytämään eri toimijoiden kannalta hyväksyttäviä ratkaisuja.

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Palvelurakenteen *kehittämisvaihtoehtojen vaikutusten* selvittäminen palvelee johtopäätösten tekoa ja suositusten laatimista. Trendivaihtoehto antaa vertailupohjan palveluverkon muutosten arvioinnille ja vaihtoehtojen vertailulle.

Tässä yhteydessä voidaan selvittää lähinnä kehittämisvaihtoehtojen *vaikutusten suunta ja suuruusluokka*. Selvitykset tarkentuvat myöhemmin kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusselvitykset on hyvä jäsentää samoin kuin kaavoituksessa palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, liikkumiseen, kauppaan sekä yhdyskuntatalouden kohdistuviin vaikutuksiin (ks. kohta 4.2.1).

Arvioinnin läpinäkyvyys synnyttää luottamusta tuloksiin. Arvioinnissa käytetyt lähtötiedot, menetelmät ja arviointiperusteet tuodaan avoimesti esiin: ”näillä aineistoilla, oletuksilla ja menetelmillä saadaan tällaisia tuloksia”.

Johtopäätökset ja suositukset

Palveluverkkoselvitys tuottaa *palveluverkon kehittämistä* koskevia suosituksia kaavoitusta varten. Suositukset voivat olla esimerkiksi seuraavan tyyppisiä periaatteellisia linjauksia tai toimenpide-ehdotuksia:

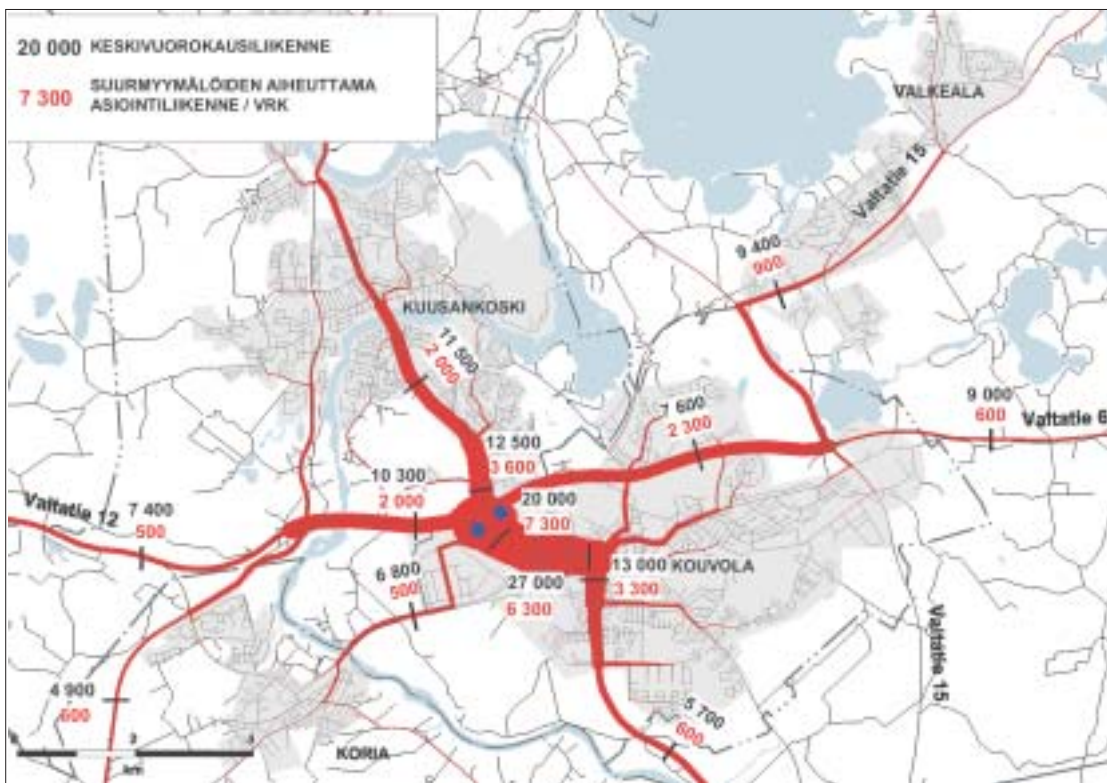
- Hypermarketit pyritään sijoittamaan keskustoihin.
- Uusien päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoituspaikat keskustojen ulkopuolella valitaan seuraavista vaihtoehdoista: ...
- Sisääntulotien liittymä soveltuu erikoiskaupan keskuksen sijoituspaikaksi.
- Ohikulkutien varteen sijoitetaan ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaja.
- Kauppakeskusta saneerataan lisäämättä kokonaiskerrosalaa.
- Lähikaupoille soveltuvia alueita ovat: ...

Myös asuntoalueiden *lähipalveluja ja keskustojen elinvoimaisuutta tukevia toimenpiteitä* voi olla tarpeen esittää. Niitä voivat olla esimerkiksi lähikauppojen ympäristön tai keskustojen viihtyisyyden ja toimivuuden parantaminen, asuinalueiden täydennysrakentaminen taikka uusien toimitilojen rakentaminen keskustaan.

Huolellinen *raportointi* välittää selvityksen tulokset kaavoitukseen. Raportoinnissa kannattaa hyödyntää paikkatietoaineistoja ja -menetelmiä, koska ne tarjoavat mahdollisuuden monipuolisiin analyysiin ja havainnolli-

Nykytilanteen lisäksi tarvitaan tietoa aikaisemmasta kehityksestä esimerkiksi kymmenen vuoden ajalta, jotta voidaan arvioida kehityksen suuntaa. Lisäksi tarvitaan ennusteita ja arvioita tulevasta kehityksestä. Tarkastelujakson pituus riippuu suunnittelun aikajänteestä. Ennusteiden esittäminen esimerkiksi viiden vuoden jaksoissa helpottaa niiden käyttöä kaavoituksessa. Jaksoittaminen on perusteltua senkin vuoksi, että ennusteiden luottavuus heikkenee aikajänteen pidentyessä

- *Väestö ja sen kehitys* on keskeinen lähtötieto arvioitaessa palvelutarpeen ja ostovoiman kehitystä. Väestöstä tarvitaan tietoa myös ikäluokittain mm. vanhusväestön kehityksen arvioimiseksi. Asiointimahdollisuuksien ja erityisesti lähipalvelujen tarpeen selvittämiseksi tarvitaan tietoa myös asutokuntien koosta sekä autollisten ja autottomien asutokuntien määrästä. Paikkatietopohjaisen aineiston avulla voidaan helposti selvittää autottomien asutokuntien sijoittuminen alueellisesti ja suhteessa myymäläverkkoon.
- *Ostokäyttäytyminen ja sen kehitys* kertoo kuluttajien arvostuksista ja valinnoista. Käytetyt asiointipaikat ja niiden valintaperusteet, asiointin useus, käytetty kulkumuoto ja ostosten tekoon mahdollisesti liittyvät ongel-



Kartta 2. Suurmyymälöiden aiheuttaman asiointiliikenteen osuus henkilöautolla tehtävien matkojen liikennesuoritteesta voi olla huomattava. Lähde: Kymenlaakson asiointimalli 2000. Kouvolan seudun kuntayhtymä. Maankäyttö 2000.

mat ovat olennaisia lähtötietoja, kun arvioidaan palvelujen kehittämistarpeita. Ostokäyttäytymistä voidaan selvittää asukas- tai asiakaskyselyillä. Niillä voidaan hankkia tietoa myös eri väestöryhmien ostokäyttäytymisestä.

- *Ostovoima ja sen kehitys* on väestötietojen ohella olennainen lähtötieto, kun tarkastellaan kaupallisten palvelujen kysyntää ja arvioidaan sen kehitystä. Tietoa tarvitaan myös ostovoiman suuntautumisesta kaupan eri toimialoille kuten päivittäistavarakauppaan ja erikoiskauppaan samoin kuin ostovoiman suuntautumisesta eri alueille sekä sen siirtymistä alueiden välillä.
- *Päivittäistavarakaupan myymälöiden (mukaan lukien kioskit ja huoltoasemamyymälät) lukumäärä ja alueellinen sijainti* ovat päivittäistavarakaupan palveluverkkoa kuvaavia perustietoja. Päivittäistavaran myynnistä, myyntipinta-alasta ja myyntitehokkuudesta tarvitaan tietoa myös myymälätyypeittäin. Tiedot ovat saatavissa Tilastokeskuksesta ja A. C. Nielsenin myymälärekisteristä. Nielsenin rekisterin tietojen käyttöön liittyy mm. tietojen esittämistarkkuutta koskevia rajoituksia.
- *Erikoiskaupan myymälöiden lukumäärä ja alueellinen sijainti* ovat vastaavasti erikoiskaupan palvelurakennetta kuvaavia perustietoja. Erikoiskaupan myynnistä ja myyntipinta-alasta tarvitaan tietoa myös toimialoitain. Erikoiskaupasta ei ole saatavilla vastaavia rekisteriin koottuja tietoja kuten päivittäistavarakaupasta. Tietojen kokoaminen edellyttää usein kenttäkartoitusta eli tilainventaarioiden tekemistä. Myyntiä koskevia tietoja on saatavissa erikoiskaupan toimialaliitoista.
- *Muiden kaupallisten palvelujen toimipaikkojen lukumäärä ja sijaintia* koskevat tiedot täydentävät kuvaa palvelurakenteesta. Muita kaupallisia palveluja ovat mm. kahvilat, ravintolat, kampaamot ja videovuokraamot.

Kaupan rakennetta sekä kuluttajien ostovoimaa ja ostokäyttäytymistä koskevien tietojen perusteella voidaan arvioida myös kaupan kilpailutilannetta ja ennakoida sen muutoksia. Tällainen kaupan alan asiantuntijoiden laatima arvio, jossa tarkastellaan myös markkinoille pääsyn mahdollisuuksia, palvelee myös kaavoitusta.

Jotta kaupallista palvelurakennetta voidaan tarkastella osana muita yhdyskunnan toimintoja, tarvitaan tietoa myös maankäytöstä, yhdyskuntarakenteesta ja liikenteestä. Tietoa tarvitaan mm. maakunnallisesta, seudullisesta ja kunnan keskusverkosta pää- ja alakeskuksineen, suunnitteilla olevista uusista asuin- ja työpaikka-alueista ja merkittävistä liikennehankkeista. Kaupallisen palvelurakenteen suunnittelussa henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä ja liikennesuorite ovat keskeisiä lähtötietoja. Lisäksi tarvitaan tietoa väylien kapasiteetista (kokonaisliikenne ja kohdentuminen eri väylille) sekä liikenteen päästöistä ja kustannuksista. Joukkoliikenteen vuoroväleistä sekä reittien ja pysäkkien sijoittumisesta tarvitaan tietoa, jotta voidaan arvioida joukkoliikenteen käyttöä asiointimatkoilla.

4.1.3 Tietopankki

Maakuntien liitot ja kunnat kokoavat edellä kuvattuja tietoja palveluverkkoselvitystä ja kaavoitusta varten. Kunnat joutuvat usein kokoamaan näitä tietoja myös omaa kuntaa laajemmalta alueelta.

Tietojen kerääminen tietopankiksi esimerkiksi maakunnan liittoon tai johonkin seudun kunnista, helpottaa tietojen ylläpitämistä sekä varmistaa tietosisällön yhdenmukaisuuden. Näin maakunnan liitto ja kunnat saisivat käyttöönsä yhteisen tietopohjan, jota voidaan täydentää ja pitää ajan tasalla kaavoituksen yhteydessä. Jos tiedot kootaan paikkatietoaineistoksi, on mahdollista tuottaa paikkatietanalyysijä sekä havainnollisia karttaesityksiä.

Ajan tasalla olevalla tietopankilla on monia etuja. Se helpottaa kulloinkin tarpeellisen tiedon keräämistä, vähentää päällekkäistä työtä ja nopeuttaa kaavojen valmistelua, jolloin maakuntien liitot ja kunnat pystyvät nykyistä paremmin vastaamaan myös kaavoituksen ajanmukaisuuden vaatimuksiin.

4.2 Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaupallisen palvelurakenteen muutosten vaikutukset selvitetään aina kaavoituksen yhteydessä. Yksittäisessä tapauksessa kaupan hankkeen vaikutusten arviointi saattaa tulla tehtäväksi YVA-lain mukaisessa ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä. Mikäli hankkeeseen sovelletaan YVA-menettelyä on yhteysviranomaisen, kaavaa laativan kunnan tai maakunnanliiton ja hankkeesta vastaavan oltava yhteistyössä hankkeen arviointimenettelyn ja kaavoituksen yhteensovittamiseksi. YVA-menettelyn soveltamista kaupan hankkeisiin käsitellään myös kohdassa 2.2.

Tässä oppaassa käsitellään vaikutusten selvittämistä ja arviointia kaavoituksessa. Seuraavassa käsitellään vaikutusten selvittämiseen ja arviointiin liittyviä kaikkia kaavatasoja koskevia kysymyksiä. Luvussa 5 käsitellään tarkemmin vaikutusten selvittämistä ja arviointia eri kaavatasoilla.

Vaikutusten selvittämistä ja arviointia on käsitelty myös seuraavissa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan oppaissa:

- Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi, Opas 4
- Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa, Opas 8

Oppaat ovat saatavilla myös sähköisessä muodossa ympäristöministeriön Internet-sivuilta osoitteesta: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1410&lan=FI>

4.2.1 Selvitettävät vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhteiskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa on tarkemmin määritelty asiakokonaisuudet, joihin kohdistuvia vaikutuksia tulee tarkastella. Kaupallisen palvelurakenteen muutosten vaikutukset muodostavat laajan ja moniulotteisen kokonaisuuden. Ne saattavat koskea kaikkia asetuksessa mainittuja asiakokonaisuuksia. Vaikutuksia selvitettäessä on tärkeää tunnistaa olennaiset muutostekijät ja keskittyä niiden vaikutusten selvittämiseen.

Selvitettävät vaikutukset on oppaassa ryhmitelty palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, kauppaan ja yhdyskuntatalouteen kohdistuviin vaikutuksiin. Ryhmittelyn tarkoituksena on helpottaa olennaisten vaikutusten tunnistamista sekä yhdenmukaistaa eri kaavatasoilla tehtäviä selvityksiä. Tällöin yhdellä kaavatasolla tehtyjä selvityksiä on helpompi hyödyntää muilla tasolla, vaikka sisällölliset painotukset ja selvitysten tarkkuus vaihtelevat.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Selvitysten tekemisessä on varauduttava yhteistyöhön myös muiden kuntien tai maakuntien liittojen kanssa. Palveluverkon muutoksilla on usein laaja-alaiset vaikutukset, jotka saattavat ulottua toisen kunnan ja jopa toisen maakunnan alueelle. Jos olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kunnan tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan vaikutuksia selvitettäessä. Vastaava velvoite koskee myös maakuntakaavan valmistelua.

Vaikutuksia voidaan jäsentää myös kilpailun näkökulmasta. Kilpailutilanteen muutos on osa vaikutusketjua. Uusi kaupan hanke suuntaa osan kuluttajien ostovoimasta uudella tavalla. Tämä vaikuttaa kaupan kilpailutilanteeseen ja sitä kautta palveluverkkoon ja edelleen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen jne. Kuluttajiin ja kauppaan liittyvät vaikutukset ovat tässä tapauksessa kilpailuvaikutuksia, muihin asiakokonaisuuksiin liittyvät vaikutukset kilpailunseurausvaikutuksia. Vaikutusten arviointia on tarkastelu kilpailuvaikutusten näkökulmasta tarkemmin Kaupan suuryksiköiden kilpailuvaikutusten arviointi -julkaisussa (Byckling ym. 2002).

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhteiskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA I § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvittäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

4.2.2 Haitallisten vaikutusten lieventäminen

Vaikutusten selvittäminen ja arviointi on olennainen osa kaavan suunnittelua, kun etsitään kaavaratkaisua, joka parhaiten toteuttaa kaavoitukselle asetetut tavoitteet ja jolla on vähiten ei-toivottuja vaikutuksia. Valitun kaavaratkaisun haittoja voidaan torjua ja lieventää ohjaamalla yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja toteutusta kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Maakunta- ja yleiskaavassa voidaan antaa yksityiskohtaisemman kaavan suunnittelua koskevia suunnittelumääräyksiä. Asemakaavan toteutusta voidaan ohjata hyvinkin yksityiskohtaisesti kaupan laatua ja määrää koskevalla asemakaavamääräyksillä ja näin lieventää haitallisia vaikutuksia tai estää niitä syntymästä. Kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöä käsitellään tarkemmin luvussa 6.

Mikäli vaikutusten arvioinnin perusteella on odotettavissa, että kaavan toteuttamisella on haitallisia vaikutuksia, on tarpeen tarkastella myös niiden lieventämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi seuraavilla toimenpiteillä:

- tukemalla asuntoalueiden lähimyymlöitä esimerkiksi parantamalla niiden lähiympäristön laatua, liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä,
- kehittämällä liikekeskustaa tai aluekeskuksia,
- rauhoittamalla asuntokatuja läpiajoliikenteeltä
- lisäämällä palvelujen väestöpohjaa täydennysrakentamisella.

Vaikutusten arviointiin liittyy aina epävarmuutta, etenkin pitkällä aikavälillä. Kaupan vaikutusten arvioinnin epävarmuus liittyy muun muassa väestön ja ostovoiman kasvua koskevien arvioiden toteutumiseen sekä vaikeuteen ennustaa kuluttajien ja kaupan toimijoiden käyttäytymistä. Vaikutusten arvioinnissa on tarpeen tuoda esiin epävarmuustekijät ja niistä johtuvat riskit. Arviointiin liittyvän epävarmuuden vuoksi on tarpeen seurata ennakoitujen vaikutusten toteutumista.

4.2.3 Seuranta

Seurannan tarkoituksena on tuottaa tietoa kaupallisen palvelurakenteen kehityksestä ja sitä koskevien tavoitteiden toteutumisesta, ennakoitujen vaikutusten toteutumisesta sekä haitallisten vaikutusten lieventämiseen tähtänneiden toimenpiteiden onnistumisesta.

Seurantatiedon perusteella voidaan tarkistaa ja korjata haittoja lieventämiseen tähtäävien toimenpiteitä sekä arvioida kaavojen ajanmukaisuutta ja uudistamistarpeita. Kaupan toimintaympäristön muutosten nopeus ja vaikea ennakoitavuus korostavat seurannan tarvetta. Niiden johdosta kaavoituksen lähtökohtana olleet kauppaa koskevat tavoitteet ja ohjaustarve saattavat vanhentua nopeasti.

Yksi mahdollisuus on liittää seuranta kauppaa koskevan palveluverkkoselvityksen tarkistamiseen tai laatimiseen, jos tällaista selvitystä ei ole tehty. Seurannan aikajänne riippuu muun muassa kaupan alan muutoksista. Seurannassa on syytä varautua pikaiseenkin tarkistustarpeeseen. Esimerkiksi Turun kaupunkiseudulla vuoden 1997 lopulla valmistunut kaupan palveluverkkoselvitys tarkistettiin kolmen vuoden kuluttua vuonna 2000. Palveluverkkoselvityksen uudistamisen tarvetta arvioi luontevimmin sen laatimista ohjannut työryhmä. Ajan tasalla pidetty tietopankki (ks. kohta 4.1.3) palvelee myös seurantaa.

4.3 Vuorovaikutus

Kaupallisen palvelurakenteen kehittäminen on pitkäjänteinen prosessi, jonka eri vaiheissa tarvitaan toimijoiden yhteistyötä. Sitä tarvitaan palveluverkkoselvityksen teossa, maakunta-, yleis- ja asemakaavoja laadittaessa sekä palveluverkon kehitystä seurattaessa. Hankekohtaisen yhteistyön rinnalla tarvitaan myös pysyviä yhteistyön foorumeita.

Palveluverkkoselvityksen laadintaan liittyvää yhteistyötä käsitellään kohdassa 4.1.1. Tässä luvussa käsitellään osallistumista ja viranomaisten yhteistyötä kaavoituksessa sekä kaupan ja viranomaisten yhteydenpitoa palveluverkon kehittämisessä ja sen kehityksen seurannassa.

Osallistumista ja viranomaisten yhteistyötä on käsitelty myös ympäristöministeriön Internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=231&lan=fi> sekä

Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan oppaassa:

- Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa, Opas 8

Opas on saatavilla myös sähköisessä muodossa ympäristöministeriön Internet-sivuilta osoitteesta: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1410&lan=FI>

4.3.1 Osallistuminen

Kaupallisen palvelurakenteen muutoksia koskeva kaava vaikuttaa yleensä moniin eri tahoihin laajalla alueella. Tämän vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa on syytä kiinnittää huomiota osallisten tunnistamiseen sekä riittävän laajaan tiedottamiseen kaavoituksen eri vaiheissa. Seuraavassa esitetään näkökohtia, joihin erityisesti tulisi kiinnittää huomiota osallistumista suunniteltaessa.

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat siten kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä siellä toimivat yritykset ja elinkeinonharjoittajat. Koska vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan asemakaavan vaikutukset voivat ulottua naapurikuntaan ja laajemmallekin kaupunkiseudulle, myös muissa kunnissa asuvat voivat olla osallisia.

Osallisia ovat lisäksi viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Esimerkiksi kunnan sosiaalitoimi on usein osallinen, koska kaupan palveluverkon muutokset vaikuttavat kunnan sosiaalisiin oloihin sekä sosiaalitoimen ylläpitämien palvelujen tarpeeseen (mm. kaupassakäyntiä korvaavat palvelut). Osallisia voivat olla myös muut kunnat sekä maakunnan liitto. Valtion viranomaisista osallisia ovat yleensä ainakin Tiehallinto tai tiepiiri, koska kaupan palveluverkon muutokset vaikuttavat liikenteeseen.

Yhteisöistä osallisia ovat esimerkiksi asukasyhdistykset sekä elinkeinoelämän järjestöt kuten kauppakamarit, kaupan järjestöt sekä paikalliset kauppiasyhdistykset. Osallisia voivat olla myös keskustojen kehittämisestä huolehtivat yhdistykset samoin kuin kuluttajajärjestöt ja kaupan työntekijäjärjestöt.

MUISTILISTA OSALLISISTA

- kaava-alueen maanomistajat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja asukasyhdistykset
- kaavan vaikutusalueen yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- kunnan hallintokunnat (kun kysymyksessä on yleis- tai asemakaava)
- kunnat ja maakuntien liitot, joihin kaava vaikuttaa
- työvoima- ja elinkeinokeskukset
- tiehallinto ja tiepiirit
- kauppakamarit, kaupan järjestöt ja paikalliset kauppiaiden yhteenliittymät
- keskustojen kehittämistyöryhmät tai -yhdistykset
- kuluttajajärjestöt
- kaupan työntekijäjärjestöt

Tiedotettaessa kaavoituksen vireilletulosta, tilaisuudesta mielipiteen esittämiseen sekä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville on huolehdittava siitä, että käytetyt tiedotusvälineet tavoittavat myös toisessa kunnassa asuvat ja toimivat osalliset. Esimerkiksi yleis- tai asemakaava laadittaessa on syytä varmistaa, että tiedottamisessa käytetään sanomalehtiä, jotka leviävät kaavan koko vaikutusalueella. Kunnan käyttämät ilmoituslehdet eivät välttämättä leviä muiden kuntien alueella.

4.3.2 Viranomaisneuvottelut

Kuntien, maakunnan liiton sekä alueellisen ympäristökeskuksen ja muiden valtion viranomaisten yhteydenpitoa tarvitaan aina, kun valmistellaan maakuntakaavaa, yleiskaavaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä koskevaa asemakaavaa. Yhteydenpidon muotoja ovat mm. maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat viranomaisneuvottelut, muut kaavaneuvottelut ja kaavoista annettavat lausunnot.

Viranomaisneuvottelujen tarkoituksena on selvittää ne kauppaa koskevat valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeisten tavoitteet, jotka kaavan valmistelussa tulisi ottaa huomioon. Kaavoituksen alkaessa järjestettävissä viranomaisneuvotteluissa tulisi aina käsitellä kauppaa koskevia selvitystarpeita ja vaikutusten arviointia. Yleis- ja asemakaavaa laadittaessa on yleensä tarpeen käsitellä myös suunnitellun maankäytön suhdetta yleispiirteisempiin kaavoihin, maakunta- ja yleiskaavaan mm. sen selvittämiseksi, millä kaavatasolla kauppaa koskevat ratkaisut voidaan tehdä.

Maakuntakaavaa laadittaessa järjestetään aina viranomaisneuvottelu maakunnan liiton ja ympäristöministeriön välillä sekä kaavoitukseen ryhtyessä että ehdotuksen valmistuttua. Neuvotteluun kutsutaan alueellinen ympäristökeskus sekä muut viranomaiset, joiden toimialaa kaava saattaa koskea.

Yleis- ja asemakaavaa laadittaessa viranomaisneuvottelut pidetään, jos kaava koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai on muutoin maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Yleiskaavat ja vähittäiskaupan suuryksikköä koskevat asemakaavat täyttävät yleensä nämä tunnusmerkit. Viranomaisneuvottelu järjestetään alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan välillä. Siihen kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa kaava saattaa koskea. Viranomaisneuvotteluun, jossa käsitellään kaupan palveluverkkoa koskevia kysymyksiä, on yleensä tarpeen kutsua maakunnan liitto ja Tiehallinto tai tiepiiri. Suurilla kaupunkiseuduilla neuvotteluun kutsutaan myös ympäristöministeriö, jos kaavassa käsitellään sellaisia kaupallista palvelurakennetta koskevia ratkaisuja, jotka ovat keskeisiä seudun kehittämisen kannalta.

4.3.3 Lausunnot

Kaavoja laadittaessa pyydetään lausuntoja sekä viranomaisilta että yhteisöiltä. Kullakin kaavatasolla on omat säännöksensä kaavaehdotuksesta pyydettyistä lausunnoista (taulukko 3). Tässä otetaan esiin muutamia näkö-

Taulukko 3. Kaavaehdotuksesta pyydettyvät lausunnot eri kaavatasoilla.

Lausunnon- antaja	Maakunnan liitto	Kunta	Alueellinen ympäristö- keskus	Muut viran- omaiset ja yhteisöt
Maakunta- kaava- ehdotus MRA 13 §	Kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntien liitot	Kunnat, joita asia koskee	Aina	Tarpeen mukaan muut kaavan kannalta keskeiset viranomaiset ja yhteisöt
Yleiskaava- ehdotus MRA 20 §	Aina	Kunta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa	Tarpeen mukaan	Tarpeen mukaan muut kaavan kannalta keskeiset viranomaiset ja yhteisöt
Asemakaava- ehdotus MRA 28 §	Jos kaava saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita	Kunta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa	Jos kaava saattaa koskea VAT:a, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta	Tarpeen mukaan muut viranomaiset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään sekä kaavan kannalta keskeiset yhteisöt

kohtia, joihin tulisi kiinnittää huomiota, kun kaupallista palveluverkkoa koskevasta kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja.

Yleiskaavaehdotuksesta on pyydetävä aina lausunto maakunnan liitolta. Asemakaavaehdotuksesta lausunto pyydetään, jos kaava saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita. Tällainen on esimerkiksi seudullisesti merkittävä suuryksikkö.

Maakuntakaavaehdotuksesta on pyydetävä lausunto kaikilta kunnilta, joita kaava koskee. Yleis- ja asemakaavaehdotuksesta lausunto pyydetään kunnilta, joiden alueiden käyttöön kaava vaikuttaa. Näitä ovat kunnat, joiden alueella suunnitelluilla kaupallisen palvelurakenteen muutoksilla tai vähittäiskaupan suuryksiköllä on olennaisia vaikutuksia.

Maakuntakaavasta on pyydetävä aina lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta. Kaupallisen palveluverkon muutoksia koskevasta yleis- ja asemakaavasta on yleensä tarpeen pyytää lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta. Muilta viranomaisilta lausunto pyydetään tarpeen mukaan.

Kaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä on pyydetävä lausunto tarpeen mukaan. Kauppaa koskevista kaavoista saattaa olla tarpeen pyytää lausuntoja esimerkiksi asukasyhdistyksiltä, elinkeinoelämän ja kaupan järjestöiltä, keskustojen kehittämisestä huolehtivilta yhdistyksiltä sekä kuluttajia ja kaupan työntekijöitä edustavilta yhdistyksiltä.

4.3.4 Kaupan ja viranomaisten yhteistyö

Kaupallisen palveluverkon kehittämisessä ja sen muutosten hallinnassa tarvitaan viranomaisten ja kaupan *jatkuva yhteidenpitoa* erityisesti seutu- ja maakuntatasolla. Tätä varten voidaan koota esimerkiksi työryhmä, jossa ovat edustettuina kunnan ja valtion viranomaiset sekä elinkeinoelämä. Yhteistyöhön on hyvä saada myös kuluttajien ja kaupan työntekijöiden edustajat. Työryhmän tehtävinä voisivat olla mm. palveluverkkoselvityksen valmistelun ohjaaminen sekä palveluverkon kehityksen ja sitä koskevien kaavojen valmistelun seuraaminen. Valmiin foorumin tälle yhteydenpidolle tarjoaa palveluverkkoselvityksen ohjausryhmä (ks. luku 4.1.1), silloin kun tällainen on perustettu.

4.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä niin maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa kuin valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät lain yleistavoitteita ja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ne täsmentyvät pääosin jo maakuntakaavassa alueidenkäytön suunnitteluperiaatteiksi ja aluevarauksiksi ja välittyvät maakun-

takaavan ohjausvaikutuksen kautta kuntien alueidenkäytön suunnitteluun. Kuntatasolla yleiskaava on keskeinen väline valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseksi. Yleiskaava välittää tavoitteet edelleen asemakaavoitukseen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia, erityistavoitteet niitä koskevia velvoitteita. Yleistavoitteita sovelletaan maakuntakaavoihin, muuhun maakunnan suunnitteluun, yleiskaavoihin sekä valtion viranomaisten toimintaan. Niitä ei sovelleta asemakaavoihin eikä suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä ohjaaviin yleiskaavoihin. Erityistavoitteita sovelletaan kaikkeen kaavoitukseen, ellei tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavamuotoa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella kuuteen kokonaisuuteen, jotka ovat

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Kaupallisen palveluverkon suunnittelun kannalta tärkein on eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskeva kokonaisuus. Myös toimivaa aluerakennetta ja toimivia yhteysverkostoja koskevilla tavoitteilla on merkitystä kaupan palveluverkon suunnittelussa.

Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskeviin tavoitteisiin sisältyy kaupallisten palvelujen suunnittelun kannalta tärkeitä yleistavoitteita:

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja kilpailun toimivuutta varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnalle. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään erityistä huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.
- Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta ja edistämään joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.
- Keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.

Niihin sisältyy myös kaupan palvelurakenteen suunnittelua ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamista koskevia erityistavoitteita:

- Maakunta- ja yleiskaavoissa on selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta sekä esitettävä eheyttämiseen tarvittavat toimen-

piteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on selvitettävä toimiva liikennejärjestelmä sekä palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä sen yhteydessä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettava tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan rakentamisen olevan kestävä kehityksen mukaista.

Ensin mainittu erityistavoite tarkoittaa, että maakunta- ja yleiskaavoissa on käsiteltävä keskusjärjestelmää sekä palveluverkkoa ja sen yhteydessä suuryksiköiden sijaintia palvelujen saatavuuden kannalta. Jälkimmäinen erityistavoite tarkoittaa, että uusien kaupallisten palvelutoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia on aina tarkasteltava suhteessa yhdyskuntarakenteeseen. Toimintojen ei yleensä voida katsoa olevan irrallaan olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta, jos ne sijoittuvat taajamatoimintojen alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Pelkkä tieyhteys ei kuitenkaan vielä liitä aluetta osaksi yhdyskuntarakennetta. Selkeästi taajamatoimintojen alueen ulkopuolella olevan kohteen on katsottava olevan irrallaan yhdyskuntarakenteesta, vaikka sinne olisi tieyhteys. Vähittäiskaupan suuryksikön tapauksessa on lisäksi arvioitava sen sijainnin vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen: tukeeko se nykyistä tai suunniteltua yhdyskuntarakennetta? Uusi suuryksikkö ei saisi heikentää nykyisiä keskuksia tai vaikeuttaa keskusrakenteen kehittämistä.

Uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijainnin suhteesta yhdyskuntarakenteeseen on korkeimman hallinto-oikeuden päätös vuodelta 2003 (KHO 11.9.2003). Korkein hallinto-oikeus katsoi Itä-Uudenmaan maakuntakaavaa koskevassa päätöksessään, että Sipoon Itäsalmeen suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikkö tulisi irralleen nykyisestä yhdyskuntarakenteesta. Tämä oli yksi peruste muiden ohella sille, että korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei maakuntakaavassa ollut edellytyksiä osoittaa Itäsalmeen keskustatoimintojen aluetta, joka mahdollisti vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen.

Tarve- ja vaikutusselvityksissä tulee tarkasteltavaksi muun muassa ostovoiman kehitys. Uuden kaupallisten palvelujen alueen tarvetta voi perustella esimerkiksi se, että keskusta-alueet tai olemassa olevat palvelutoimintojen alueet eivät pysty ottamaan vastaan kaikkea väestön ostovoiman kehityksestä johtuvaa kaupan kasvua. Sijaintiratkaisun osoittaminen kestävä kehityksen mukaiseksi edellyttää muun muassa, että sen vaikutukset liikennesuoritteeseen ja liikenteestä aiheutuviin päästöihin, palvelujen saatavuuteen eri

väestöryhmien kannalta sekä yhdyskuntien keskus- ja palveluverkon kehitykseen selvitetään. Selvitysten perusteella on voitava todeta, että ratkaisu on ekologiselta, taloudelliselta ja sosiaaliselta kannalta perusteltu.

Toimivaa aluerakennetta koskevan yleistavoitteen mukaan alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja edistämällä elinympäristön laadun parantamista. Maakuntakaavoituksessa sovelletaan erityistavoitetta, jonka mukaan maakunnan suunnittelussa on selvitettävä ne maaseudun alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä kyläverkoston kehittämiseen liittyvät toimenpiteet, joilla edistetään olemassa olevien rakenteiden hyödyntämistä, palvelujen saavutettavuutta, maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamista sekä ympäristöarvojen säilymistä.

Toimivia yhteysverkostoja ja energiahuoltoa koskevan yleistavoitteen mukaan liikennejärjestelmiä on suunniteltava ja kehitettävä kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä liikenne- ja kuljetustarpeen vähentämiseen sekä liikenneturvallisuuden ja ympäristöystävällisten liikennemuotojen käyttöedellytysten parantamiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja niiden soveltamista on käsitelty myös seuraavissa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan oppaissa:

- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, Opas 5
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa, Opas 9

Oppaat ovat saatavilla myös sähköisessä muodossa ympäristöministeriön Internet-sivuilta osoitteesta <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1410&lan=FI>

4.5 Kaavojen sisältövaatimukset ja palvelujen saatavuus

Tässä alaluvussa käsitellään palvelujen saatavuutta koskevia yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaavojen sisältövaatimuksia käsitellään laajemmin kunkin kaavataso kohdalla luvussa 5.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on vahvistaa keskustoja monipuolisina palvelukeskuksina ja turvata asuntoalueiden päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset, jotta kaupan palvelut olisivat kohtuullisesti koko väestön saavutettavissa. Tässä tarkoituksessa alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin sisällytettiin palvelujen saatavuuden edistäminen (MRL 5 §). Palvelujen saatavuus sisältyy myös yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimukseen. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon palveluiden saatavuus (MRL 39 §). Asemakaava on puolestaan laadittava siten, että luodaan edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle (MRL 54 §).

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on edelleen täsmennetty palvelujen saatavuutta koskevia yleis- ja asemakaavan sisältövaatimuksia. Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevien tavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Lisäksi edellytetään, että maakunta- ja yleiskaavoissa selvitetään palvelujen saatavuutta edistävää keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä sen yhteydessä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. (Ks. myös kohta 4.4)

Kaavojen sisältöä tulee näin ollen aina arvioida myös sen suhteen, miten ne vaikuttavat kaupallisten palvelujen saatavuuteen ja eri väestöryhmien mahdollisuuksiin käyttää näitä palveluja. Seuraavassa tarkastellaan tekijöitä, josta palvelujen saatavuus tai saavutettavuus muodostuvat ja joiden perusteella voidaan arvioida palvelujen saatavuuden muutoksia. Tarkastelussa käytetään saavutettavuuden käsitettä, johon sisältyy myös saatavuus (ks. liite 3, Käsitteitä ja määritelmiä).

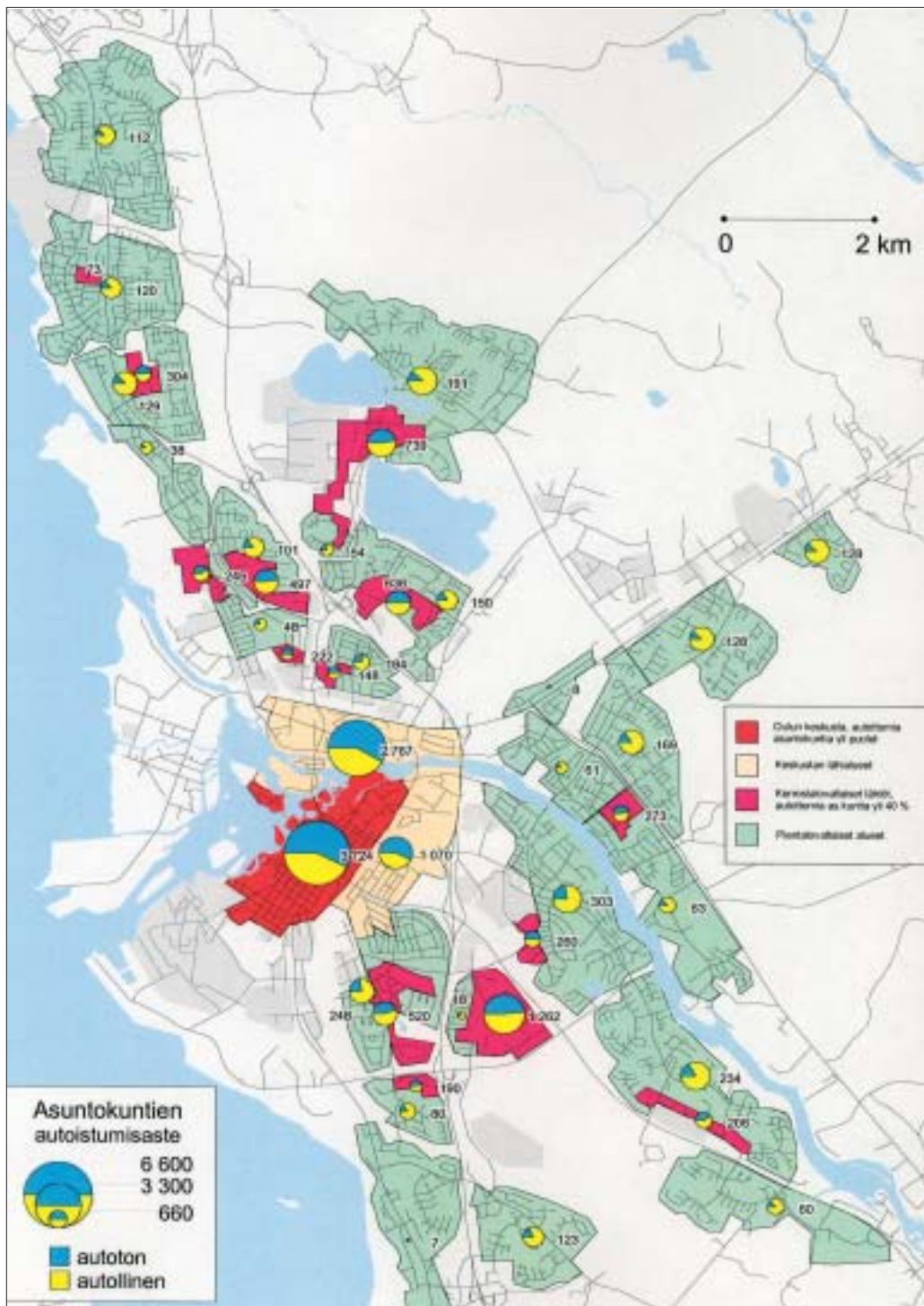
4.5.1 Palvelujen fyysinen saavutettavuus

Palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä fyysisenä että koettuna ilmiönä. Fyysiseen saavutettavuuteen vaikuttavat myymälöiden sijaintitekijät, palvelujen laatu ja väestön ominaisuudet. Sijaintitekijöitä ovat myymälöiden sijainti suhteessa asutukseen, liikenneväyliin, joukkoliikenteen reitteihin ja pysäkkeihin sekä kevyen liikenteen väyliin. Palvelujen sijaintia suhteessa asuntoihin voidaan kuvata esimerkiksi tarkastelemalla eri etäisyysvyöhykkeillä asuvien määrää ja palveluverkon muutosten vaikutuksia siihen. Etäisyysvyöhykkeet voidaan valita niin, että ne kertovat myös saavutettavuudesta eri kulkumuotoja käytettäessä.

Palvelujen saavutettavuuteen kuuluu myös palvelujen laatu, kuten myymätyypit, tuotevalikoima ja hintataso. Uusi myymälä voi nostaa palvelutasoa lähialueellaan, mutta samalla johtaa vanhojen myymälöiden palvelutason laskuun, jos ne menettävät asiakkaitaan ja joutuvat sen vuoksi supistamaan tuotevalikoimaa tai kokonaan lopettamaan toimintansa.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta tarkastellaan myös eri väestöryhmiin, erityisesti autottomien asutokuntien ja ikääntyneiden kannalta. Asutokuntien autoistumisaste vaihtelee kuntakohtaisesti ja alueittain. Kaupunkikeskustoissa asutokunnista saattaa yli puolet olla autottomia ja kerrostalovaltaisilla asuntoalueilla yli 40 prosenttia. Pientaloalueilla auton omistavien asutokuntien osuus voi nousta hyvinkin korkeaksi, mutta myös näillä alueilla on huomattavan paljon autollisten talouksien jäseniä, jotka eivät itse käytä henkilöautoa (kartta 3).

Toinen kaupassakäynnin kannalta kriittinen ryhmä ovat ikääntyneet. Itä-Turussa tehdyn tutkimuksen mukaan joka viides yli 75-vuotiaista tarvitsi apua kaupassa käynnissä, yli 60 % käytti lähintä myymälää ostospaikkanaan. (Koski ym. 1998) Palveluverkon muutoksia arvioitaessa tulisi ottaa huo-



Kartta 3. Autoistumisaste vaihtelee kaupunkirakenteen eri vyöhykkeillä. Lähde: Timo Halme. Palveluverkoinventointi ja alakeskusten luokittelu Oulun seudulla. LYYLI-raporttisarja 17. 1999.

mioon myös ikärakenteen muutos. Seuraavan kolmenkymmenen vuoden aikana ikääntyneiden määrä ja heidän osuutensa väestöstä kasvaa kaikkialla Suomessa.

Kun vuonna 2000 yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä oli 15 %, vuonna 2030 osuuden ennustetaan olevan 26 %. Tämä merkitsee lähes 600 000 henkilön lisäystä tähän ikäryhmään. Yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä suhteellinen muutos on vielä suurempi: yli 75-vuotiaiden osuuden ennustetaan kasvavan seitsemästä prosentista kolmeentoista prosenttiin, lukumääräinen lisäys on 360 000 henkilöä. Alueelliset erot ovat suuria. Vuonna 2030 yli 65-vuotiaiden osuus voi vaihdella kunnittain reilusta kymmenestä prosentista jopa 60 prosenttiin ja yli 75-vuotiaiden osuus voi joissain kunnissa nousta lähelle 40 prosenttia. Erityisesti Itä- ja Pohjois-Suomessa ikärakenne uhkaa muuttua erittäin vanhuspainotteiseksi (Nivalainen & Volk 2002). Väestön ikääntymisellä ja palveluverkon harvenemisella on laajakantoiset seuraukset kunnille, joiden on huolehdittava siitä, että myös ikääntyvä väestö saa tarvitsemansa palvelut.

Kysymyksiä palvelujen saavutettavuuden arviointiin

- Miten uusi myymälä sijoittuu suhteessa asuntoalueisiin ja kulkuyhteyksiin? Miten se vaikuttaa palveluverkkoon? Miten palveluverkon mahdolliset muutokset vaikuttavat kauppamatkoihin? Onko mahdollista, että osa myymälöistä joutuu lopettamaan toimintansa? Jääkö jokin asuntoalue tällöin kokonaan ilman kohtuullisella kävelyetäisyydellä sijaitsee myymälää?
- Millainen on uuden myymälän palvelujen laatu: tavaravalikoima, hintataso jne.? Miten se vaikuttaa alueella toimivien vanhojen myymälöiden palveluihin? Onko mahdollista, että ne menettävät asiakkaita ja joutuvat sen vuoksi supistamaan tuotevalikoimaa tai lopettamaan kokonaan toimintansa?
- Millainen on väestörakenne ja millaisia asutokuntia alueella asuu? Miten palveluverkon ja palvelujen laadun muutokset vaikuttavat eri väestöryhmiin ja erityyppisiin asutokuntiin? Onko mahdollista, että niiden vanhusten määrä kasvaa, jotka eivät pysty omatoimisesti käymään kaupassa? Miten paljon alueella asuu autottomia asutokuntia? Millaisia ovat asiointimahdollisuudet ilman henkilöautoa?

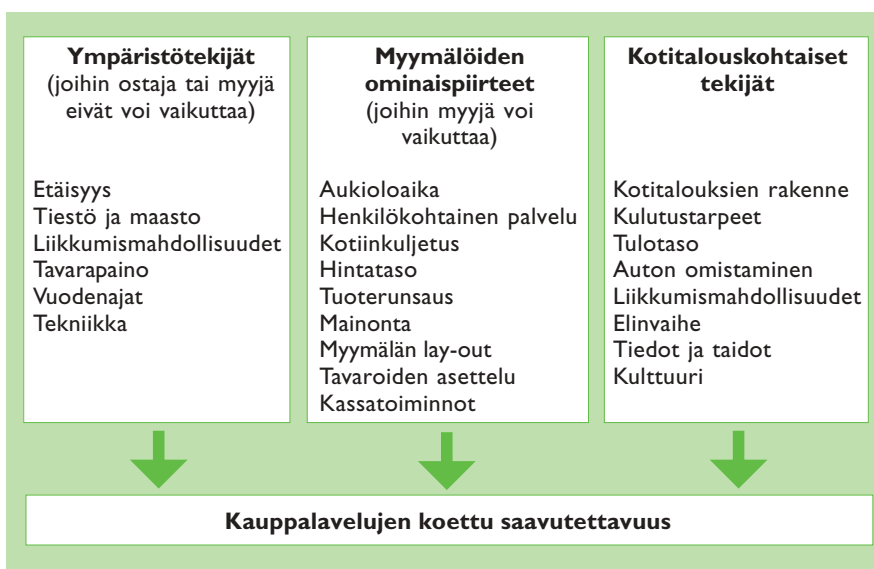
4.5.2 Palvelujen koettu saavutettavuus

Palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna ilmiönä. Koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan vaivaa, jonka kotitalous kokee tavarointa hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, jos vaivaa on vähän, on saavutettavuus hyvä. Tavaroiden hankkimisen vaiva liittyy koko ostostenteon ketjuun: ostos-

ten suunnitteluun, myymälään menoon, myymälässä toimimiseen sekä tavaroiden kotiinkuljetukseen ja siirtämiseen säilytystiloihin (Spåre & Pulkkinen 1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettuun saatavuuteen vaikuttavat ympäristötekijät, myymälöiden ominaispiirteet ja kotitalouskohtaiset tekijät (kuva 4).

Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia (Pulkkinen & Spåre 1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettuun saavutettavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat etäisyys, valikoimat, tiedon saanti, käytetty aika, kustannukset ja rahoitus.

Koettua saavutettavuutta voidaan selvittää asukaskyselyllä. Kyselyllä voidaan myös ennakoita palveluverkon muutosten vaikutuksia koettuun saavutettavuuteen: koetaanko muutosten heikentävän vai parantavan palvelutasoa ja miten eri väestöryhmät kokevat ne. Kysely on toimiva, mutta suuri-ryhmäinen tapa selvittää asukkaiden kokemuksia. Se on kuitenkin ainoa tapa selvittää koettua saavutettavuutta, siksi että koko maata tai jotain muuta aluetta koskevien selvitysten tulokset eivät välttämättä ole sovellettavissa paikalliseen tilanteeseen.



Kuva 4. Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettuun saavutettavuuteen vaikuttavat tekijät (Spåre & Pulkkinen 1997).

5

Kaupallisen palveluverkon suunnittelu eri kaavatasoilla

5.1 Kaavatasojen tehtävät ja työnjako

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän periaatteiden mukaisesti yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta kaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Maakuntakaavassa esitetyt periaatteet ja aluevaraukset täsmentyvät kuntien yleis- ja asemakaavoissa. Tämä on lähtökohtana myös kaupallisen palveluverkon suunnittelussa.

Maakuntakaavan tehtävänä on ensisijaisesti valtakunnallisten, maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttökysymysten ratkaiseminen. Maakuntakaavatasolla suunnitellaan maakunnallisen ja seudullisen palveluverkon periaatteet sekä seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Oleellista on tarkastella kaupallista palvelurakennetta osana muuta yhdyskuntarakennetta ja etsiä kaupallisille palveluille soveltuvat alueet yksityiskohtaiseen sijoittumiseen puuttumatta. Yleiskaavatasolla kaupallisia palveluja tarkastellaan osana kunnan yhdyskuntarakennetta ja niiden sijoittumiselle etsitään ratkaisuja lähinnä kunnan osatasolla. Asemakaavatasolla ratkaistaan kaupallisten palvelujen mitoitus, laatu ja yksityiskohtainen sijainti. Kyse on usein yksittäisistä hankkeista. Tältä osin asemakaavatason tarkastelu poikkeaa maakunta- ja yleiskaavoista, joissa hankkeita ei yleensä tunneta. Kaikilla kaavatasoilla on tarkasteluissa mukana myös kilpailunäkökulma.

Käytännössä maakunta-, yleis- ja asemakaavoja ei välttämättä laadita kaavahierarkian mukaisessa järjestyksessä niin, että yleiskaavaa laadittaessa olisi käytettävissä ajanmukainen maakuntakaava ja asemakaavaa laadittaessa olisi käytettävissä ajanmukainen yleiskaava ja maakuntakaava. Tällöinkin yleispiirteisempi kaava ohjaa oikeudellisesti yksityiskohtaisemman kaavan laatimista tai muuttamista. Tällaisessa tilanteessa maakunnan liiton ja kuntien samoin kuin kuntien keskinäinen yhteydenpito ja vuorovaikutus kaavojen valmistelussa on erityisen tärkeää. Yhteisesti laadittu maakunnallinen tai seudullinen palveluverkkoselvitys antaa tarpeellista taustatietoa eri kaavatasoilla tehtävien kaupallista palvelurakennetta koskevien ratkaisujen tueksi.

Silloin kun maakuntakaavaa ei vielä ole, seutukaava on ohjeena yleiskaavan ja asemakaavan laatimiselle. Jos yleiskaavan laatimisen yhteydessä seutukaavassa osoitettu maankäyttö todetaan vanhentuneeksi, kunta voi ympäristöministeriön suostumuksella ja maakunnan liittoa kuultuaan erityisestä syystä hyväksyä yleiskaavan seutukaavasta poiketen. Siirtymäsäännöstä so-

velletaan 1.1.2010 saakka. Jollei seutukaavaa ole siihen mennessä korvattu maakuntakaavalla tai kumottu, se on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena maakuntakaavana (MRL 210 §).

Silloin kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvien osin sovellettava yleiskaavan sisältövaatimuksia.

Kaupan toimintaympäristön nopean muutoksen vuoksi maakuntakaava ja yleiskaava saattavat vanhentua kaupan palveluverkon ohjaamisen osalta nopeammin kuin muut maankäyttöratkaisut. Maakuntakaavan tai yleiskaavan laatiminen vaiheittain erityisesti kaupallista palveluverkkoa koskevana tarjoaa tässä tilanteessa kokonaistarkistusta joustavamman tavan saattaa maakunta- tai yleiskaava ajanmukaiseksi. Osa-alueelle laadittu maakuntakaava ja kuntien yhteinen yleiskaava tarjoavat toimivan tavan ohjata kaupallisen palveluverkon kehitystä kaupunkiseudulla. Molemmat voidaan laatia erityisesti kaupallisia palveluja koskevana.

Vaikutusten arviointi tarkentuu vastaavasti yleispiirteiseltä kaavatasolta yksityiskohtaisemmalle tasolle siirryttäessä. Maakuntakaavatasolla arvioidaan maakunnallisen palveluverkon muutosten vaikutuksia, sillä tarkkuudella kuin maakuntakaavan yleispiirteisyys edellyttää ja antaa mahdollisuuden. Päämääränä on vaikutusten suunnan ja suuruusluokan hahmotaminen. Yleiskaavatasolla tarkastellaan palveluverkon muutoksia koko kunnassa ja kunnan osittain. Asemakaavatasolla on usein kyse konkreettisen hankkeen toteuttamisesta, jolloin myös sen toteuttamisen vaikutuksia voidaan arvioida yksityiskohtaisesti.

5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa osoitetaan aluevarauksia vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteensovittamiseksi on tarpeen (MRL 25.4 §). Maakuntakaavassa suunnitellaan seudullinen keskusverkko, kaupunkiseutujen tavoitteellinen taajamarakenne ja alakeskusjärjestelmä, maaseutualueiden kyläverkosto sekä seudullinen palveluverkko ja liikennejärjestelmän perusratkaisut.

Eri kaavatasojen tehtäväjaon mukaisesti maakuntakaavalla ohjataan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia. Muiden suuryksiköiden sijaintia voidaan ohjata kuntakaavoil-

Maakuntakaava

- laaja-alainen useaa kuntaa koskeva kaava
- määrittelee kaupallisen palveluverkon periaatteet maakunnassa tai seudulla
- osoittaa seudulliset suuryksiköt
- voidaan laatia myös
 - kaupunkiseutua tai
 - kaupallisia palveluja koskevana vaihekaavana

la. Maakuntakaavalla ohjataan myös sellaisten maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitettujen vähittäiskaupan myymäläkeskittymien sijaintia, joilla on seudullista merkitystä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijaintia silloin, kun sillä on seudullista merkitystä.

Maakuntakaavassa osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 58.3 §:ssä tarkoitettujen keskustatoimintojen alueet sekä niiden ulkopuolelle sijoittuvat maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt tai alueet, joille tällaisia suuryksikköjä voidaan sijoittaa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista tulee pyrkiä ohjaamaan siten, että ne tukevat olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja sen muita kehittämistavoitteita. Suuryksiköt tulee pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti muiden keskustatoimintojen yhteyteen joko keskusta-alueille tai kaupunkiseutujen alakeskuksiin. Samalla on kiinnitettävä huomiota keskustien yleiseen merkitykseen keskuksena ja sen asemaan yhdyskuntarakenteessa. Koska maakuntakaavassa on yleensä kyse huomattavan suurista vähittäiskaupan yksiköistä, asettaa sellaisen sijoittaminen erityisiä vaatimuksia myös kyseisen keskuksen asemalle alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Jos merkitykseltään maakunnallisia tai seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on tarpeellista sijoittaa keskustien ulkopuolelle, ne on osoitettava maakuntakaavassa ja esitettävä ratkaisulle valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti riittävät perustelut. Seudullisesti merkittävät suuryksiköt tulee osoittaa maakuntakaavassa sellaisella tarkkuudella, että suuryksikön yhdyskuntarakenteellinen asema ja sen ylikunnalliset vaikutukset voidaan arvioida. Tämä saattaa edellyttää suuryksiköiden suuruusluokan määrittelyä maakuntakaavassa. Kaikki maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole merkitykseltään maakunnallisia tai seudullisia. Seudullisen suuryksikön määrittelyä käsitellään kohdassa 5.2.2.

Koska suuryksiköiden toteutuksen ajoituksella on usein suuri merkitys kestäväen yhdyskuntakehityksen kannalta, tulisi sitä tarkastella maakuntakaavassa erityisesti suhteessa yhdyskuntarakenteen muuhun kehitykseen. Samoin tulee ottaa huomioon olemassa olevien, nykyiseltä merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan yksiköiden sellaiset laajennustarpeet, joilla ennakoidaan olevan vähintään seudullisia vaikutuksia.

Mitä edellä on sanottu vähittäiskaupan suuryksiköistä, koskee myös sellaista vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavan laatimista ja sen oikeusvaikutuksia on käsitelty myös seuraavissa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan oppaissa:

- Maakuntakaavan sisältö ja esitystapa, Opas 6
- Maakuntakaavan oikeusvaikutukset, Opas 7
- Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa, Opas 8

Oppaat ovat saatavilla myös sähköisessä muodossa ympäristöministeriön Internet-sivuilla osoitteesta <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1410&lan=FI>

5.2.1 Sisältövaatimukset

Maakuntakaavan sisältövaatimukset määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 28 §). Sisältövaatimusten mukaan maakuntakaavaa laadittaessa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevaan kohtaan sisältyy myös palvelujen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelua koskevia erityistavoitteita, jotka tulee ottaa huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Silloin kun maakuntakaavassa on tarpeellista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhdyskuntarakenteesta irrallleen, ratkaisu on voitava osoittaa tarve- ja vaikutusselvityksin kestävä kehityksen mukaiseksi (ks. kohta 4.4).

Sisältövaatimuksissa on määritelty ne kysymykset, joihin maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaupallista palveluverkkoa suunniteltaessa ja kaavoitettaessa painottuvat erityisesti seuraavat kysymykset:

- maakunnan tarkoituksenmukainen alue- ja yhdyskuntarakenne,
- ympäristön ja talouden kannalta kestävät liikenteen järjestelyt sekä
- maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

Pyrkimys tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen edellyttää, että myös kaupallisten palvelujen suunnittelu perustuu realistisiin arvioihin väestökehityksestä ja että suunnittelussa pyritään

- olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden, kuten liiketilojen ja liikenneväylien, tarkoituksenmukaiseen ja tehokkaaseen käyttöön,
- palvelujen hyvään saavutettavuuteen,
- asuin-, työpaikka- ja palvelualueiden välisten liikenneyhteyksien parantamiseen sekä
- kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön edistämiseen asiointimatkoilla.

Liikenteen järjestäminen kestäväällä tavalla tarkoittaa kaupallista palveluverkkoa suunniteltaessa

- olemassa olevien rakenteiden tarkoituksenmukaista ja tehokasta hyödyntämistä,
- asiointiliikenteestä aiheutuvien ympäristöhaittojen kuten päästöjen ja melun ehkäisemistä ja vähentämistä,

- edellytysten luomista kävelyn ja polkupyöräilyn sekä julkisen liikenteen käytön lisääntymiselle asiointimatkoilla erityisesti kaupunkiseuduilla sekä
- liikenneverkoston välityskyvyn ylläpitämistä ja tarvittaessa parantamista sekä asiointiliikenteen turvallisuuteen panostamista.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta koskevat ratkaisut määrittelevät suurelta osin eri kulku- ja kuljetusmuotojen käyttömahdollisuudet sekä sitä kautta väylätarpeet, liikennesuoritteet ja liikenteen vaikutukset. Jotta voidaan vähentää liikennetarvetta ja edistää ympäristöystävällisten liikennemuotojen käyttöä, on liikennettä suunniteltava osana alue- ja yhdyskuntarakennetta. Tämä on erityisen tärkeää myös kaupallisen palvelurakenteen suunnittelussa. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia suunniteltaessa on huolehdittava myös siitä, että niiden edellyttämät asiointi- ja tavaraliikenteen järjestelyt ovat toteutettavissa.

Maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioiminen koskee sekä elinkeinoelämän toimintaympäristöä että sen välittömiä alueidenkäyttötarpeita. Alueidenkäytön suunnittelulla on pyrittävä vahvistamaan

MRL 28 § Maakuntakaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityistarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 7 ja 77 §:ssä tarkoitettujen luonnonsuojeluohjelmien ja -päästösten sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema-alueita koskevien perustamispäästösten tulee olla ohjeena kaavaa laadittaessa.

Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

- 1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;
- 2) alueiden käytön ekologiseen kestävyys;
- 3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
- 4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön;
- 5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen.

Kaavaa laadittaessa on myös pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tässä pykälässä mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää.

elinkeinoelämän kilpailukykyä ja monipuolistamaan elinkeinotoimintaa. Elinkeinoille tulee varata riittävät alueet. Niiden sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskeva sisältötavoite tulee sovittaa yhteen alue- ja yhdyskuntarakennetta ja liikennettä koskevien tavoitteiden kanssa. Kaupan osalta tämä tarkoittaa muun muassa, että kaupan kehitymiselle varataan maakuntakaavassa riittävät alueet syrjäyttämättä kuitenkaan alue- ja yhdyskuntarakennetta ja liikennettä koskevia sisältövaatimuksia.

5.2.2 Seudullinen suuryksikkö ja sen määrittely

Seudullisesti merkittävän suuryksikön määrittelyä tarvitaan maakuntakaavaa laadittaessa, esimerkiksi kun maakuntakaavassa osoitetaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle mahdollisuus toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Sitä tarvitaan myös maakuntakaavaa tulkittaessa, esimerkiksi yleiskaavaa tai asemakaavaa laadittaessa. Maakuntakaavan tulkintaa voidaan ohjata kaavamääräyksillä tai kaavaselostuksen avulla.

Merkitykseltään seudulliselle suuryksikölle ei voida esittää koko maahan yleistettävissä olevaa määritelmää. Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella: miten se vaikuttaa alueen muissa kunnissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoitaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta. Arvioinnissa lähdetään liikkeelle sanasta ylikunnallinen: voidaanko suuryksikön katsoa vaikuttavan toisen kunnan alueella? Mikäli suuryksikön vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, jatketaan sen seudullista merkittävyyden arviointia seuraavien tekijöiden avulla:

- *Suuryksikön kerrosala, myymälätyyppi ja toiminnan laatu.* Mikä on suuryksikön suuruusluokka? Onko kysymyksessä päivittäistavarakaupan vai erikoiskaupan suuryksikkö? Seudullisesti merkittävän suuryksikön suuruusluokkaan voidaan päästä kiinni seudulla jo toimivien suuryksikköjen perusteella.
- *Suuryksikön ennakoitu myynti ja sen suhde seudun ostovoimaan ja ostovoiman kehitykseen.* Mikä on suuryksikön ennakoitu myynti tai sille asetettu myyntitavoite? Kuinka suuren ostovoiman jakajaksi uusi suuryksikkö tulee ja miten ostovoiman ennakoitaan kehittyvän? Suuntaa-antava karkea arvio voidaan tehdä myymälän suuruusluokan ja nykyisistä suuryksiköistä käytettävissä olevien tietojen pohjalta.
- *Ostovoiman siirtymä.* Kuinka suuri osuus suuryksikön asiakkaista tulee naapurikunnista ja kuinka suuren osan se ottaa naapurikuntien myymälöiden myynnistä? Ostovoiman siirtymä kertoo vaikutusten merkittävyydestä ja alueellisesta ulottuvuudesta.
- *Sijainti.* Mikä on suuryksikön sijainti suhteessa yhdyskuntarakenteeseen

kuten keskuksiin, palveluverkkoon, liikenneverkkoon ja asutukseen? Miten suuryksikkö sijoittuu suhteessa kuntarajoihin (läheisyys) ja kuntia yhdistävään liikenneverkkoon (kulkumahdollisuudet)?

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä on yksinään käytettyinä rajoituksensa seudullisesti merkittävän suuryksikön määrittäjänä, mutta yhdessä käytettyinä ne toimivat määrittelyn apuna.

Koska päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksiköiden vaikutukset eroavat yleensä merkittävästi toisistaan, on niiden seudullista merkittävyyttä tarkasteltava erikseen. Oman tarkastelunsa vaativat myös vähittäiskaupan myymäläkeskittymät kuten erikoiskauppojen keskukset.

5.2.3 Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maakuntakaavassa esitetyillä kaupan aluevarauksilla ja kohteilla ei yleensä ole konkreettista sisältöä kaavan laadittaessa. Kaavaratkaisut samoin kuin niitä koskevat selvitykset täsmentyvät kuntakaavoituksen ja hankesuunnittelun yhteydessä. Maakuntakaavoituksessa on kuitenkin selvitysten avulla voitava varmistua siitä, että kaavan sallimien toteuttamisvaihtoehtojen puitteissa löytyy maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä ratkaisu.

Vaikutusten selvittämisen ja arvioinnin lähtökohtana on maakuntakaavan sallima kaupallinen palvelurakenne toteuttamisvaihtoehtoineen. Arvioinnin taustaksi tarvitaan nykyisiä kaupallisia palveluja, väestön ja ostovoiman kehitystä sekä kaupallisten palvelujen tarvetta koskevat selvitykset. Näitä on käsitelty tarkemmin palveluverkkoselvityksen yhteydessä (ks. kohta 4.1.1).

Maakuntakaavan vaikutusten arviointi on seuraavassa jäsennetty seitsemään asiakokonaisuuteen: palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, kauppaan ja yhdyskuntatalouteen kohdistuviin vaikutuksiin. Samaa jäsennnystä käytetään myös yleis- ja asemakaavan vaikutuksista. Yhteinen jäsennys helpottaa selvitysten käyttöä eri kaavatasoilla huolimatta siitä, että niiden painotuksissa on eroja.

Palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Ohjaako maakuntakaava kaupallisten palvelujen kehittymistä alueellisesti tasapainoisesti: onko kuntakeskuksilla mahdollisuus kehittää kaupallista vetovoimaansa, jääkö taajamien lähipalveluihin palveluaukkoja vai tukevatko maakuntakaavassa osoitetut seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät palveluverkon tasapainoista kehittymistä? Myymälöiden taloudellisten toimintaedellytysten muutokset vaikuttavat myös palvelurakenteeseen, minkä vuoksi niitä on syytä käsitellä myös tässä yhteydessä. Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota kaupallisten palvelujen sijaintiin suhteessa julkisiin palveluihin ja niiden sijoittumiseen.

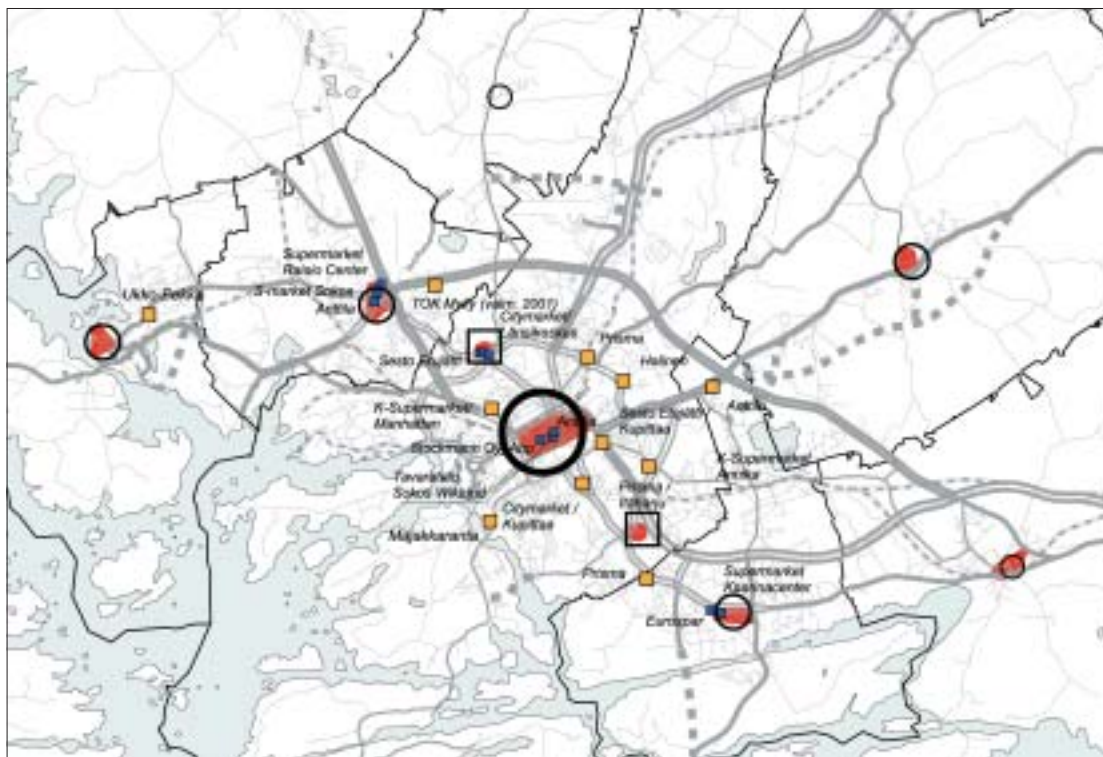
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Miten palvelurakenteen muutokset vaikuttavat seudulliseen keskusverkkoon, kuntakeskus-

- **Palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**
 - palvelutarjonnan alueellinen kehitys
- **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**
 - keskusten väliset suhteet
 - taajamatoiminnot
- **Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset**
 - henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä ja liikennesuorite
 - kevyen ja julkisen liikenteen käyttö
 - liikenneväylien välityskyky
- **Elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset**
 - liikenteen päästöt
 - maisema
- **Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset**
 - palvelujen saavutettavuus
- **Kauppaan kohdistuvat vaikutukset**
 - ostovoiman siirtymät
 - kilpailuasetelman, myymälärakenteen ja kannattavuuden muutos
- **Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset**
 - liikennekustannukset
 - muut yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

ten välisiin suhteisiin ja kuntien merkitykseen seudun kaupallisina keskityminä? Miten maakuntakaavan mahdollistama taajamatoimintojen sijoittuminen ja väestön kasvu vaikuttavat kaupallisten palvelujen tarpeeseen ja sijoittumiseen? Tarvitaanko merkittäviä asiointi- tai tavaraliikennettä koskevia järjestelyjä tai uusia liikenneyhteyksiä? Erityisesti on arvioitava, tukevatko vai hajottavatko palvelurakenteen muutokset maakunnan ja sen eri seutujen alue- ja yhdyskuntarakennetta.

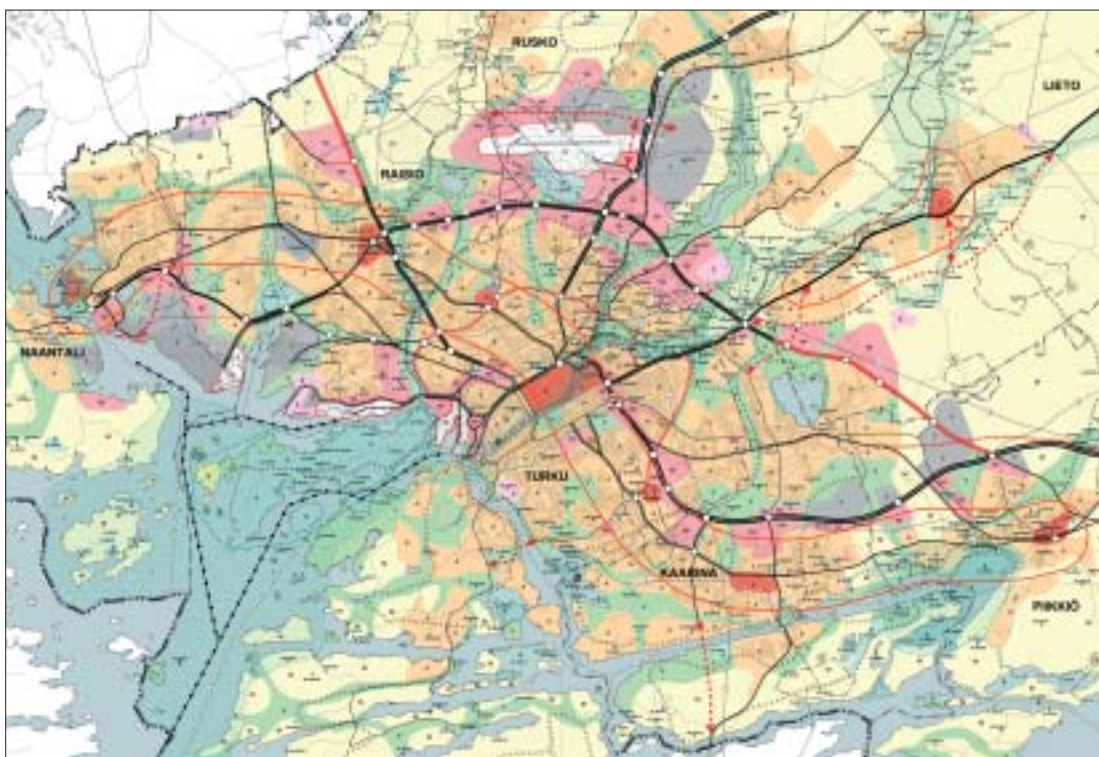
Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset. Miten palveluverkon muutokset vaikuttavat eri kulkumuotojen käyttöön asiointimatkoilla? Miten henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä ja liikennesuorite muuttuvat lähtötilanteeseen verrattuna? Riittääkö väylien kapasiteetti? Erityisesti on arvioitava, tukeeko kaupallisten palvelujen sijoittuminen julkisen ja kevyen liikenteen käyttöä. Miten muutokset vaikuttavat myymälöiden huolto- ja tavaraliikenteen järjestelyihin? Tarkastelutasona on koko maakunta ja sen seutukunnat.

Elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset. Miten henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrän ja liikennesuoritteen muutos vaikuttaa liikenteen päästöihin. Maakuntakaavassa voidaan arvioida ainakin alustavasti myös seudullisen suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien vaikutuksia maisemaan.



Kartta 4. Kaupan palveluverkko ja sen suhde olemassa olevaan ja suunniteltuun keskusverkkoon Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa. Maakuntakaavan pohjana on Turun kaupunkiseutua koskeva kaupan palveluverkkoselvitys. Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan selostus, liite 6.





A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seutuella pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimilakekehittymisen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

- Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SM

VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖ

- Mahdollistaa seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen.

Kartta 5. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan periaatteena on ohjata seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueille Turun keskusta ja aluekeskuksiin. Niiden ulkopuolelle on osoitettu kohdamerkinnällä km vain jo olemassa olevat seudulliset suuryksiköt. Lähde: Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto 25.11.2002.

Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset. Palveluverkon muutosten vaikutuksia kaupan palvelujen fyysiseen ja koettuun saavutettavuuteen tarkastellaan seututasoisena ja seutujen välisenä kysymyksenä. Koetun saavutettavuuden selvittämiseen liittyy monia käytännön ongelmia maakunta- ja seututasolla. Tämän vuoksi tarkastelu painottuu fyysisiin asiointimahdollisuuksiin ja etenkin kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksiin asiointimatkoilla. Palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia tekijöitä käsitellään tarkemmin kohdassa 4.5.

Kauppaan kohdistuvat vaikutukset. Kaikilla kaavatasoilla arvioidaan kaupan kohdistuvia kilpailuvaikutuksia kaupan alan asiantuntijoiden avulla. Tarkastelu koskee ostovoiman siirtymiä, kilpailuasetelman, myymälärakenteen ja kannattavuuden muutoksia sekä palveluverkon muutosten vaikutusta kaupan työllisyyteen ja työllistämismahdollisuuksiin. Maakuntakaavan yleispiirteisyyden johdosta voidaan selvittää lähinnä vaikutusten suuruusluokka ja niiden kohdistuminen eri myymälätyyppeihin.

Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset muodostavat laajan kokonaisuuden (ks. esimerkiksi Koski 1999). Valtaosaa näistä vaikutuksista on vaikea arvioida euromääräisinä maakuntakaavatasolla. Asiointimatkojen liikennekustannuksia, mahdollisia maanmyyntituloja ja kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia voidaan arvioida suuruusluokkatasolla. Muilta osin voidaan tehdä sanallisia arvioita, lähinnä yhdyskuntataloudellisten vaikutusten eri osatekijöistä ja niiden merkittävydestä.

5.2.4 Vaihekaava kaupallisten palvelujen suunnittelussa

Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Tämä mahdollisuus helpottaa maakuntakaavan pitämistä ajan tasalla tietyn asiakokonaisuuden tai maantieteellisen alueen osalta.

Vaiheittain laadittu maakuntakaava voi koskea myös kaupallisia palveluja. Vaihekaavan etuna on, että siinä voidaan keskittyä kaupallisen palvelurakenteen kehittämistä ja vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskeviin kysymyksiin. Vaihekaavaa voidaan käyttää myös silloin, kun maakuntakaavaa on tarpeen tarkistaa erityisesti kaupallisen palvelurakenteen kehittämisen osalta. Vaikka kaupallisia palveluja on aina tarkasteltava muun yhdyskuntarakenteen osana, vaihekaavan aihepiiri jää kokonaismaakuntakaavaa suppeammaksi. Tämä rajaa myös suunnittelussa ja päätöksenteossa käsiteltäviä kysymyksiä, jolloin ajanmukainen kaava on mahdollista saada aikaan koko maakuntakaavan uudistamista joustavammin.

Osa-aluetta koskevassa maakuntakaavassa voidaan vastaavasti paneutua kaupallista palvelurakennetta koskeviin seudullisiin kysymyksiin. Kaupunkiseutua koskeva maakuntakaava tarjoaa kokonaismaakuntakaavaa paremmat puitteet tarkastella kaupan palveluverkon kehittämistä yhteistyössä seudun kuntien kanssa. Myös kuntien yhteinen yleiskaava soveltuu

kaupunkiseuduilla kaupallisten palvelujen suunnittelun välineeksi (ks. kohta 5.3.4).

Laadittaessa maakuntakaavaa vaiheittain tai osa-alueittain on kiinnitettävä erityistä huomiota kaavan suhteeseen muuhun maakuntakaavoitukseen. Esimerkiksi vaihekaavan selostuksessa on esitettävä, mitä alueidenkäyttökysymyksiä kaavassa on käsitelty, jotta sen tulkinnassa ei synny epäselvyyttä. Vaihekaava ei voi olla ristiriidassa myöskään sellaisten maakuntakaavan sisältövaatimusten kanssa, jotka ovat sen aihepiirin ulkopuolella. Osa-alueelle laadittu maakuntakaava ei saa olla ristiriidassa maakunnan muita osia koskevan maakuntakaavoituksen kanssa.

5.3 Yleiskaava

Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovitaan yhteen eri toiminnot. Yleiskaava on kaupallisen palvelurakenteen suunnittelussa keskeinen kaavataso. Siinä esitetään muun muassa kunnan tavoitteellinen keskusverkko, taa-jamarakenne, kyläverkosto, liikenneverkko, kaupallinen palveluverkko sekä julkisten palvelujen sijoittuminen kunnassa. Yleiskaavassa voidaan myös esittää periaatteet kunnan eri osien ja alueiden kehittämiseksi, kuten yhdyskuntarakenteen laajenemisen suunnat, alueiden eheyttämisen ja tiivistämistarpeet, eri liikennemuotojen yhteystarpeet jne.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kaupallisen palvelurakenteen muutoksia muun muassa osoittamalla maankäyttö- ja rakennuslain 58.3 §:n tarkoittamat keskustatoimintojen alueet ja niiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt tai alueet, joille tällaisia suuryksiköjä voidaan sijoittaa. Edellä sanottu koskee myös maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n tarkoittamia vähittäiskaupan myymäläkeskittyä.

Yleiskaavalla luodaan edellytyksiä kaupallisten palvelujen syntymiselle ja niiden toiminnan jatkumiselle samalla, kun sillä ohjataan kaupallisen palvelurakenteen muutosta ja uusien myymälöiden sijaintia. Kaupallisten palvelujen toimintaedellytysten kannalta tärkeimmät tekijät ovat riittävä asiakaskunta, hyvä sijainti ja saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla. Näihin tekijöihin vaikuttavat yleiskaavassa tehtävät ratkaisut, jotka koskevat esimerkiksi uusien asunto- ja työpaikka-alueiden sijoittumista ja mitoittamista,

Yleiskaava

- keskeinen kaavamuoto kaupallisen palveluverkon suunnittelussa
- määrittelee kaupallisen palveluverkon periaatteet kunnassa tai sen osassa
- voidaan laatia myös
 - osayleiskaavana tai
 - kaupallisia palveluja koskevana vaihekaavana

Kuntien yhteinen yleiskaava

- määrittelee kaupallisen palveluverkon periaatteet kaupunkiseudulla
- voidaan laatia myös kaupallisia palveluja koskevana vaihekaavana

täydennysrakentamisen periaatteita tai palvelujen sijoittumista suhteessa asunto- ja työpaikka-alueisiin sekä liikenneyhteyksiin.

5.3.1 Sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimukset määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 39 §). Sisältövaatimusten mukaan maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan laatimiselle ja muuttamiselle. Kaavatasojen välisen tehtäväjaon mukaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan maakuntakaavalla maakuntakaavassa. Maakuntakaavan sisältöä ja esitystapaa koskevassa oppaassa katsotaan, että jos maakuntakaavassa on osoitettu tällaiset vähittäiskaupan suuryksiköt, maakuntakaavaa on tulkittava siten, että yleiskaavassa (tai asemakaavassa) ei voida osoittaa maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä muualle kuin maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tai nimenomaisesti vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetuille alueille (ympäristöministeriö 2002a).

Yleiskaavaa laadittaessa saattaa tulla sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n seutukaavaa koskeva siirtymäsäännös. Jos yleiskaavaa laadittaessa seutukaava on todettu vanhentuneeksi, ympäristöministeriö voi antaa kunnalle suostumuksen hyväksyä yleiskaava seutukaavasta poiketen (ks. kohta 5.1).

Yleiskaavan sisältövaatimuksissa on määriteltä ne kysymykset, joihin yleiskaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaupallista palveluverkkoa suunniteltaessa ja kaavoitettaessa painottuvat erityisesti seuraavat kysymykset:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,
- liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen tarkoituksenmukainen järjestäminen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla,
- mahdollisuudet eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön,
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä
- ympäristöhaittojen vähentäminen.

Toimivaa, taloudellista ja ekologisesti kestävä yhdyskuntarakennetta, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä, palvelujen saavutettavuutta ja kestäviä liikennematkaisuja koskevat sisältötavoitteet kietoutuvat monin tavoin yhteen. Kaupallisten palvelujen suunnittelussa ne merkitsevät mm. seuraavia pyrkimyksiä:

- kaupalliset palvelut sijoitetaan asuinalueille tai niiden välittämään läheisyyteen (ala)keskuksiin muiden palvelujen yhteyteen,

- uudet vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskustoihin tai suurilla kaupunkiseuduilla aluekeskuksiin. Vältetään niiden sijoittamista irralliseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta,
- olemassa olevien kauppapaikkojen ja myymälöiden kehittämistä tuetaan, jolloin voidaan tukeutua olemassa oleviin rakenteisiin kuten pysäköintilaitoksiin, liikenneyhteyksiin ja
- kaupalliset palvelut sijoitetaan niin, että asiointimatkat voidaan suorittaa myös kävellen, pyörällä tai joukkoliikennettä käyttäen.

Edellä kuvatut tavoitteet tulee sovittaa yhteen kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevan tavoitteen kanssa. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten huomioiminen merkitsee kaupallisten palvelujen suunnittelussa mm. seuraavia pyrkimyksiä:

- kaupallisille palveluille osoitetaan riittävät alueet asiointi-, huolto- ja tavaraliikenteen kannalta sopivista paikoista,
- kauppapaikat sijoitetaan niin, että ne ovat helposti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla,
- asuinalueet sijoitetaan ja mitoitetaan niin, että palveluille syntyy riittävä asiakaskunta ja
- keskustojen vetovoimaisuutta kauppapaikkoina tuetaan.

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalla kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavoituksessa on lisäksi edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevaan kohtaan sisältyy myös palvelujen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelua koskevia erityistavoitteita, jotka tulee ottaa huomioon yleiskaavaa laadittaessa. Silloin kun yleiskaavassa on tarpeellista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhdyskuntarakenteesta irralleen, ratkaisu on voitava osoittaa tarve- ja vaikutusselvityksin kestävän kehityksen mukaiseksi (ks. kohta 4.4).

5.3.2 Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arvioinnin kohteena on yleiskaavan sallima palveluverkko toteutusvaihtoehtoinen. Palveluverkon muutoksia tarkastellaan koko kunnassa ja kunnanosittain.

Arviointi vastaa pitkälle maakuntakaavatasolla tehtävää arviointia, mutta on yleiskaavan luonteesta johtuen yksityiskohtaisempaa. Arvioinnin taustaksi tarvitaan nykyisiä kaupallisia palveluja, väestön ja ostovoiman kehitystä sekä kaupallisten palvelujen tarvetta koskevat selvitykset. Näitä on käsitelty tarkemmin palveluverkkoselvityksen yhteydessä (ks. kohta 4.1.1).

- **Palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**
 - palvelutarjonnan kehitys kunnan eri osissa
- **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**
 - keskusten väliset suhteet
 - asumisen, työpaikkojen ja palvelujen keskinäinen sijainti
- **Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset**
 - henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä ja liikennesuorite
 - kulkumuotojakautuma ja kevyen ja julkisen liikenteen käyttö
 - liikenneväylien välityskyky ja turvallisuus
- **Elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset**
 - liikenteen päästöt ja melu
 - elinympäristön turvallisuus
 - rakennettu ympäristö ja maisema
- **Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset**
 - palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta
- **Kauppaan kohdistuvat vaikutukset**
 - ostovoiman siirtymä
 - kilpailuasetelman, myymälärakenteen ja kannattavuuden muutos
- **Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset**
 - liikennekustannukset
 - liikenneväylien rakentamiskustannukset
 - muut yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yleiskaavan vaikutusselvitykset on seuraavassa jäsennetty samoin kuin maakuntakaavassa: palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, kauppaan ja yhdyskuntatalouteen kohdistuviin vaikutuksiin. Koska tarkasteltavat asiakokonaisuudet ovat samoja voidaan maakuntakaavaa varten tehtyjä selvityksiä yleensä käyttää hyväksi yleiskaavaa laadittaessa.

Palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Ohjaako yleiskaava kaupallisten palvelujen kehittymistä alueellisesti tasapainoisesti: luodaanko kuntakeskukselle ja alakeskuksille mahdollisuus kehittää kaupallista vetovoimaansa, tukeeko vähittäiskaupan suuryksiköiden ja myymäläkeskittymien sijoittuminen tätä tavoitetta? Säilyvätkö asuinalueiden lähipalvelujen taloudelliset toimintaedellytykset? Millaisia muutoksia tapahtuu kunnan eri osissa? Tarkastelussa on syytä keskittyä erityisesti asuinalueiden lähipalveluihin ja keskustojen erikoiskauppaan. Miten kaupalliset palvelut sijoittuvat suhteessa julkisiin palveluihin?

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Miten kaupallisen palveluverkon muutokset vaikuttavat kunnan pää- ja alakeskusten kehittymiseen? Miten ne vaikuttavat keskusten välisiin suhteisiin: vahvistuuko vai heikkeneekö ydinkeskusta ja muuttuuko esimerkiksi jokin paikalliskeskus astetta vaatimattomammaksi lähikeskukseksi? Miten asuin- ja toimitilarakentaminen vaikuttaa palvelujen tarpeeseen eri alueilla? Tarvitaanko uusia liikenneyhteyksiä ja muutoksia liikenneverkkoon? Voidaanko liikenneverkossa muutoinkin tehtäviä muutoksia hyödyntää kaupallisten palvelujen sijoittamisessa? Erityisesti tulisi arvioida, tukevatko vai hajottavatko palvelurakenteen muutokset yhdyskuntarakennetta.

Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset. Miten palveluverkon muutokset vaikuttavat eri kulkumuotojen käyttöön asiointimatkoilla? Kulkumuotojakautuman muutosta voidaan arvioida karkeasti eri tyyppisten myymälöiden lukumäärän ja sijainnin perusteella. Miten henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä vaikuttaa liikennesuoritteeseen kunnassa ja sen eri osissa? Edistääkö palvelujen sijoittuminen julkisen ja kevyen liikenteen käyttöä vai lisääntyykö henkilöauton käyttö? Tarvitaanko toimenpiteitä kevyen liikenteen väylien ja julkisen liikenteen kehittämiseksi? Miten myymälöiden edellyttämät huolto- ja tavaraliikenteen järjestelyt vaikuttavat liikenneverkkoon? Liikennemäärien muutosten pohjalta voidaan tarkastella myös liikenneväylien välityskykyä, sujuvuutta ja turvallisuutta

Elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset. Miten liikennemäärien muutokset vaikuttavat päästöihin ja meluun liikenneverkon eri osissa? Mitkä ovat vaikutukset elinympäristön turvallisuuteen? Miten uudet vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät vaikuttavat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan?

Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset. Miten palveluverkon muutokset vaikuttavat kaupan palvelujen fyysiseen ja koettuun saavutettavuuteen kunnan eri osissa ja miten ne vaikuttavat eri väestöryhmien asiointimahdollisuuks-

siin? Myymälöiden hintatason tai tuotevalikoiman muutoksia voidaan arvioida yleensä vain asemakaavatasolla, jolloin palvelujen toteutuksesta on käytettävissä tarkempaa tietoa. Palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia tekijöitä käsitellään tarkemmin kohdassa 4.5.

Kauppaan kohdistuvat vaikutukset. Kauppaan kohdistuvia kilpailuvaikutuksia arvioidaan kaupan alan asiantuntijoiden avulla. Tällöin tarkastellaan ostovoiman siirtymiä, kilpailuasetelman, myymälärakenteen ja kannattavuuden muutoksia sekä palveluverkon muutosten vaikutusta kaupan työllisyyteen ja työllistämismahdollisuuksiin. Yleiskaavatasolla näitä asioita voidaan arvioida maakuntakaavatasoa tarkemmin, mutta samalla osa tiedosta jää kilpailullisista syistä vain kaupan omaan käyttöön. Kaupallisten palvelujen suunnittelussa tarvittava yleiskuva kauppaan kohdistuvien vaikutusten suuruusluokasta ja eri myymälätyyppeihin kohdistuvista vaikutuksista on kuitenkin mahdollista saada.

Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset. Kuinka paljon henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen liikennekustannukset muuttuvat lähtötilanteeseen verrattuna ja kuinka suuria ovat liikenneyhteyksien parantamisesta aiheutuvat kustannusvaikutukset? Entä muiden kunnallisteknisten verkostojen rakentamiskustannukset? Uusien kauppapaikkojen osalta voidaan tarkastella myös mahdollisesta maan myynnistä saatavia tuloja ja karkealla tasolla kiinteistöverotuloja. Muita menoja ja tuloja koskeva euromääräinen arviointi on yleiskaavatasolla vaikeaa, mutta sanallisia arvioita voidaan tehdä. Tärkeää on hahmottaa se yhdyskuntataloudellisten menojen ja tulojen kokonaisuus, johon kaupallisen palvelurakenteen muutokset vaikuttavat.

5.3.3 Vaihekaava ja osayleiskaava

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Tämä mahdollisuus helpottaa yleiskaavan pitämistä ajan tasalla tietyn asiakokonaisuuden tai kunnan osa-alueen osalta.

Vaiheittain laadittu yleiskaava voi koskea mm. kaupallisia palveluja. Vaihekaavan etuna on, että siinä voidaan keskittyä kaupallisen palvelurakenteen kehittämistä ja vähittäiskaupan sijainnin ohjausta koskeviin kysymyksiin. Vaihekaavaa voidaan käyttää myös silloin kun kunnan yleiskaavaa on tarpeen tarkistaa kaupallisen palvelurakenteen kehittämisen osalta. Vaikka kaupallisia palveluja on tarkasteltava muun yhdyskuntarakenteen osana, vaihekaavan aihepiiri on silti yleiskaavaa suppeampi. Tämä rajaa myös suunnittelussa ja päätöksenteossa käsiteltäviä kysymyksiä, jolloin ajanmukainen kaava on mahdollista saada aikaan koko yleiskaavan uudistamista joustavammin.

Kartta 6. Oulun yleiskaavan 2020 tavoitteena on toimiva alakeskus- ja palveluverkkojärjestelmä. Yleiskaava ohjaa vähittäiskaupan suuryksiköt Oulun keskusta ja aluekeskuksiin. Niiden ulkopuolelle on osoitettu KM-merkinnällä kaupallisten palvelujen alueeksi ainoastaan jo olemassa olevat suuryksiköt. Lähde: Oulun yleiskaavan 2020 selostus.

Osayleiskaavalla on vakiintunut asema kaupallisten palvelujen suunnittelun välineenä erityisesti keskustoissa. Osayleiskaavaa on käytetty myös muilla alueilla, joilla kaupan palvelurakenteen muutos aiheuttaa muutospaineita. Osayleiskaavassa voidaan tarkastella kaupallisten palvelujen kehittämistä kunnan osa-alueella koko kuntaa koskevaa yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin. Siinä voidaan määritellä kaupallisten palvelujen kehittämisen tavoitteet ja periaatteet sekä ohjata asemakaavojen laatimista esimerkiksi liiketilojen mitoitusta, myymälöiden lukumäärää ja kaupan laatua koskevilla suunnittelumääräyksillä. Osayleiskaavan etuna on, että asemakaavoja voidaan muuttaa ja laatia joustavasti sitä mukaa kun hankkeiden toteutus tulee ajankohtaiseksi. Joustavuuden edellytyksenä on kuitenkin, että osayleiskaava jättää riittävästi liikkumavaraa asemakaavoitukselle.

5.3.4 Kuntien yhteinen yleiskaava kaupallisten palvelujen suunnittelussa

Kaupallisen palvelurakenteen muutosten hallinnassa (erityisesti kasvavilla) kaupunkiseuduilla tarvitaan kuntien yhteistyötä. Kuntien yhteinen yleiskaava on yksi mahdollinen suunnitteluyhteistyön väline. Se tarjoaa puitteet kaupallisen palvelurakenteen tarkasteluun osana kaupunkiseudun alue- ja yhdyskuntarakennetta. Yhteisellä yleiskaavalla kunnat voivat ohjata muun muassa keskusrakenteen ja liikenne- ja viherverkon kehitystä sekä uusien asunto-, työpaikka- ja palvelualueiden sijoittumista seudulla sekä määritellä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen periaatteet. Yleiskaavan tavoin myös kuntien yhteinen yleiskaava voidaan tehdä erityisesti kaupallisia palveluja koskevana vaihekaavana.

Maakuntakaava on ohjeena kuntien yhteistä yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Yhteinen yleiskaava voidaan kuitenkin perustellusta syystä tehdä maakuntakaavasta poiketen. Tällöin on huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja että suunnittelussa otetaan soveltuvin osin huomioon maakuntakaavan sisältövaatimukset.

Kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi sen estämättä, mitä kuntalain 76 §:ssä säädetään kuntien yhteistoiminnan muodoista. Ympäristöministeriö vahvistaa kuntien yhteisen yleiskaavan.

Kunnat voivat tehdä yhteistyötä kaupallisen palveluverkon suunnittelussa myös väljemmän yleiskaavayhteistyön puitteissa esimerkiksi laatimalla yleiskaavat yhdessä kuitenkin niin, että kukin kunta hyväksyy yleiskaavan oman kuntansa osalta. Molemmissa vaihtoehdoissa yhteisesti laadittu palveluverkkoselvitys antaa hyvän lähtökohdan kaupallisen palvelurakenteen suunnittelulle (ks. kohta 4.1.1).

5.4 Asemakaava

Asemakaavalla toteutetaan kaupallisten palvelujen kehittämistä koskevia yleiskaavan tavoitteita ja ohjataan palvelujen toteutusta. Asemakaavassa määritellään palvelujen mitoitus, yksityiskohtainen sijainti sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen. Asemakaavassa voidaan myös antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia asemakaavamääräyksiä, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen (MRL 57.1 §). Asemakaavalla voidaan tarpeen mukaan ohjata hyvinkin yksityiskohtaisesti sekä alueelle sijoittuvan kaupan laatua että myymälätilojen toteutusta ja niiden sovittamista rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle vain, jos alue on asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten (MRL 58.3 §). Säännös koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi sekä vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista samoin kuin sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Kyseinen säännös koskee vain merkittäviä laajennuksia (MRL 58.4 §). Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle ei kuitenkaan saa olla vastoin maakuntakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaavalla voidaan vaikuttaa kaupan toimintaedellytyksiin esimerkiksi osoittamalla asunto- tai työpaikka-alueiden mitoitus, liike- ja palvelutilojen sijoittuminen, keskustojen toimitilarakentamisen sijainti ja määrä sekä osoittamalla tilat pysäköinnille ja eri liikennemuodoille. Asemakaava voi myös koskea yksittäistä kaupan hanketta.

Asemakaava

- määrittelee kaupallisten palvelujen mitoituksen, laadun ja tarkan sijainnin
- osoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt
- laaditaan hanketta varten tai laajemmalle alueelle

5.4.1 Sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 54 §).

Maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava ovat ohjeena asemakaavan laatimiselle ja muuttamiselle. Maakuntakaava ei kuitenkaan ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Kaavatasojen välisen tehtäväjaon mukaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä ohjataan maakuntakaavalla. Maakuntakaavan sisältöä ja esitystapaa koskevassa oppaassa katsotaan, että jos maakuntakaavassa on osoitettu tällaiset vähittäiskaupan suuryksiköt, maakuntakaavaa on tulkittava siten, että (yleiskaavassa tai) asemakaavassa ei voida osoittaa maakunnal-

ASEMAKAAVOITUKSEN KEINOJA TUKEA LÄHI- JA KESKUSTA- KAUPPAA

Vanhat asuntoalueet

- Tarjotaan mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen ja tonttikohtaiseen lisärakentamiseen asiakaspohjan vahvistamiseksi.
- Kehitetään katuverkkoa, kevyen liikenteen väyliä ja joukkoliikennereittejä nykyisten palvelujen saavutettavuuden parantamiseksi.
- Lisätään paikkoja asiakaspysäköintiin.

Uudet asuntoalueet

- Suunnitellaan riittävän suuria aluekokonaisuuksia ja sijoitetaan uudet asuntoalueet vanhojen yhteyteen. Nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että yksi myymälä tarvitsee 3 000 asukkaan ja kaksi myymälää 4 500-5 000 asukkaan väestöpohjan. Uudentyyppisille lähimyymöilöille (kustannustehokkaat kioskityyppiset myymälät) riittää 1 000-1 500 asukkaan väestöpohja,
- Sijoitetaan kaupalliset palvelut julkisten palvelujen yhteyteen, jolloin kaupassakäynnin voi yhdistää muuhun asiointiin.
- Sijoitetaan päivittäistavarakauppa paikkoihin, joissa liikenne- ja asiakasvirrat ovat suuria ja jotka ovat saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Sisääntuloväylän läheisyys on yleensä tässä suhteessa hyvä paikka.
- Varataan riittävästi tilaa asiakaspysäköintiin.

Keskustat

- Kaavoitetaan riittävästi erikoiskaupalle soveltuvaa toimitilaa. Erikoiskauppa tarvitsee tiloja erityisesti liikekeskustan ydinalueilta mutta myös sen reunamilta. Kauppa hakeutuu sinne, mistä löytyvät suurimmat asiakasvirrat ja sopivan hintaisia tiloja. Suurimmat asiakasvirrat löytyvät kävelykaduilta, pääkaupakadulta ja torien ympäriltä.
- Huolehditaan siitä, että katutasossa on riittävästi erikoiskaupalle soveltuvaa toimitilaa. Mitä pienemmästä keskustasta on kyse, sitä heikommin kerroksissa toimivat tilat soveltuvat vähittäiskaupalle. Yhden kerroksen nousu vastaa 100-200 metrin matkaa koettuna etäisyytenä.
- Parannetaan liikekeskustan saavutettavuutta niin, että sinne on helppo tulla kaikilla kulkumuodoilla: kävellen, pyörällä, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla. Varataan pysäköintiin on riittävästi tilaa.
- Kohennetaan keskustan julkisia tiloja niin, että siellä on miellyttävä asioida. Riippumatta siitä, millä kulkuvälineellä asiakas saapuu keskustaan, hän on siellä asioidessaan jalankulkija.

lisesti ja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä muualle kuin maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tai nimenomaisesti vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetuille alueille (ympäristöministeriö 2002a).

Asemakaavan sisältövaatimuksissa on määritelty ne kysymykset, joihin kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaupallisia palveluja koskevaa asemakaavaa laadittaessa on korostuvat palvelujen alueellista saatavuus ja liikenteen järjestäminen. Mutta myös viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuus sekä rakennetun ympäristön vaaliminen ovat keskeisiä.

Silloin kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa sovelletaan yleiskaavan sisältövaatimuksia. Tällöin tarvitaan yleensä myös yleiskaavatasoisia kaupan sijaintia koskevia tarkasteluja. Kaupan palvelurakenteen suunnittelun kannalta keskeisiä yleiskaavan sisältövaatimuksia on käsitelty edellä yleiskaavaa koskevassa kohdassa (ks. kohta 5.3.1).

Asemakaavoituksen tulee lisäksi edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyy eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevaan kohtaan myös palvelujen ja vähittäiskaupan suuryksiköiden suunnittelua koskevia erityistavoitteita, jotka tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Silloin kun asemakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen yhdyskuntarakenteesta irralleen (eikä ratkaisu perustu maakuntakaavaan tai oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan), ratkaisu on voitava osoittaa tarve- ja vaikutusselvityksin kestävän kehityksen mukaiseksi (ks. kohta 4.4).

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään.

5.4.2 Vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Arvioinnin lähtökohtana on asemakaavan mukainen rakentaminen mahdollisine toteutusvaihtoehtoineen. Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia on mahdollista selvittää varsin yksityiskohtaisesti yleiskaavaan ja maakuntakaavaan verrattuna. Asemakaavaa laadittaessa on yleensä saatavana seuraavat arvioinnissa tarvittavat tiedot: myymälän tai myymälöiden kokonaiskerrosala, päivittäis- ja erikoistavaran myyntipinta-alat, myymälätyypit sekä pysäköinti- ja liikennejärjestelyt. Silloin kun asemakaava laaditaan tietyn hankkeen toteuttamiseksi, tunnetaan yleensä myös kaupan toimiala, myyntitavoitteet päivittäis- ja erikoiskaupassa sekä hankkeen valmistumisajan kohta.

Vaikutusten arviointia varten selvitetään ennakoidun myynnin suhde kunnan ja seudun ostovoimaan. Tätä varten tarvitaan tiedot ostovoimasta ja sen kehityksestä. Näin saadaan tietoa siitä, millaisen ”potin” jakajaksi uusi hanke tulee. Lisäksi tarkastellaan ostovoiman siirtymiä: missä tapahtuu muutoksia ja kuinka suuria ne ovat? Ostovoiman siirtymiä tarkastelemalla saadaan tietoa siitä, miten laajalle alueelle asemakaavalla on olennaisia vaikutuksia. Tarkastelussa tulee ottaa huomioon asemakaavan vaikutusalueella suunnitteilla olevat muut hankkeet, jotka kilpailevat samasta ostovoimasta. Tässä tilanteessa seutu- tai kuntakohtaisesta palveluverkkoselvityksestä samoin kuin mahdollisesta kaupallisia palveluja koskevasta tietopankista on suuri apu.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan tietyn hankkeen toteuttamisen vaikutuksia palveluverkkoon, kun maakunta- ja yleiskaavassa tarkastelun kohteena on palveluverkon muutos ja sen vaikutukset. Asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa on seudun tai kunnan tasolla tehdyistä palveluverkon muutoksia koskevista selvityksistä merkittävä apu, koska selvitykset on usein tehtävä sijaintikuntaa laajemmalla alueella.

Asemakaavan vaikutusten arviointi on seuraavassa jäsennetty samoin kuin maakunta- ja yleiskaavassa: palvelurakenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikkumiseen, elinympäristön laatuun, kuluttajiin, kauppaan ja yhdyskuntatalouteen kohdistuviin vaikutuksiin. Kun tarkasteltavat asiakokonaisuudet ovat samoja, voidaan maakuntakaavaa ja erityisesti yleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä yleensä käyttää hyväksi asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa huolimatta vaikutusten painotuseroista.

- **Palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**
 - palvelutoimipaikkojen luku määrä ja toiminnallinen luonne
- **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset**
 - yksittäisten suurten hankkeiden suhde yhdyskuntarakenteeseen
- **Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset**
 - henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä ja liikennesuorite
 - kevyen ja julkisen liikenteen käyttö
 - liikenneväylien välityskyky ja turvallisuus
- **Elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset**
 - liikenteen päästöt ja melu
 - elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus
 - rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja maisema
- **Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset**
 - palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta
 - myymälöiden hintataso ja tuotevalikoima
- **Kauppaan kohdistuvat vaikutukset**
 - ostovoiman siirtymä
 - kilpailuasetelman, myymälärakenteen ja kannattavuuden muutos
- **Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset**
 - liikennekustannukset
 - liikennehankkeiden rakentamiskustannukset
 - muut yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Palvelurakenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Miten myymälöiden lukumäärä ja toiminnallinen luonne muuttuvat? Jos uusi myymälä heikentää muiden myymälöiden taloudellisia toimintaedellytyksiä, myymälöiden lukumäärä voi vähentyä sekä uuden myymälän sijaintialueella että muilla alueilla. Myös myymälöiden luonne voi muuttua. Muutokset voivat koskea esimerkiksi liikeideaa, toimintaperiaatteita, tuotevalikoimia tai myyntitilojen käyttöä. Uusi myymälä saattaa tuoda mukanaan myös muita kaupallisia palveluja tai julkisia palveluja. Tässä yhteydessä tulee tarkastella myös niiden vaikutuksia palvelurakenteeseen.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Miten uusi myymälä sijoittuu suhteessa keskuksiin, asunto- ja työpaikka-alueisiin, palveluihin ja liikenneverkkoon? Miten se vaikuttaa niiden kehitykseen? Erityisesti silloin kun asemakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen, on kysyttävä, tukeeko sen sijainti muuta yhdyskuntarakennetta vai jääkö se irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta?

Liikkumiseen kohdistuvat vaikutukset. Miten uusi myymälä vaikuttaa myymälätyypillään ja sijoittumisellaan henkilöautolla tehtävien asiointimatko-

jen määrään ja liikennesuoritteeseen? Miten se vaikuttaa kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöön asiointimatkoilla? Riittääkö väylien välityskyky ja tarvitaanko turvallisuutta ja sujuvuutta edistäviä toimenpiteitä? Millaisia toimenpiteitä tarvitaan myymälän huolto- ja tavaraliikenteen järjestämiseksi?

Elinympäristön laatuun kohdistuvat vaikutukset. Miten uusi myymälä ja sen aiheuttamat palveluverkon muutokset vaikuttavat elinympäristön viihtyisyyteen? Miten liikennemäärien muutokset vaikuttavat päästöihin ja meluun liikenneverkon eri osissa? Miten kevyenliikenteen tarpeet on otettu huomioon? Mitkä ovat muutosten vaikutukset elinympäristön turvallisuuteen? Miten asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan? Esimerkiksi miten uusi myymälä ja sen tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sovittaa osaksi rakennettua ympäristöä ja maisemaa?

Kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset. Miten uusi myymälä vaikuttaa kaupan palveluverkkoon ja edelleen palvelujen alueelliseen saatavuuteen? Palvelujen saatavuutta tarkastellaan sekä fyysisenä että koettuna saavutettavuutena kohdassa 4.5 esitettyyn tapaan. Saavutettavuutta tarkastellaan eri alueilla asuvien ja eri väestöryhmien kuten autottomien kotitalouksien ja vanhusten kannalta. Olennaisia kysymyksiä ovat palvelutarjonnan kuten hintatason ja tuotevalikoiman muutokset sekä kotitalouksien tarpeet ja edellytykset käyttää palveluja hyväkseen. Myymälöiden hintatason ja tuotevalikoiman muutosten arvioinnissa tarvitaan kaupan asiantuntijoiden apua. Super- ja hypermarkettien muita myymälätyyppejä alhaisemmasta hintatasosta kuluttajille syntyvää säästöä arvioitaessa on otettava huomioon asiointimatkoista aiheutuvat kustannukset. Lisäksi arvioidaan, millaisiksi asiointimahdollisuudet muodostuvat ilman henkilöautoa: miten myymälöihin pääsee kevyen liikenteen väyliä pitkin ja miten joukkoliikenteen reitit, pysäkit ja vuorotiheys palvelevat asiointia?

Kauppaan kohdistuvat vaikutukset. Uuden myymälän kilpailuvaikutuksia kuten ostovoiman siirtymiä, kilpailuasetelman, myymälärakenteen ja kannattavuuden muutoksia sekä vaikutuksia kaupan työllisyyteen ja työllistämismahdollisuuksiin tarkastellaan kaupan alan asiantuntijoiden avulla. Tiettyä hanketta koskevaa asemakaavaa laadittaessa kauppa on yleensä tehnyt kattavia selvityksiä, joista osaa voidaan hyödyntää vaikutusten yleiskuvan luomisessa. Kaikki tiedot eivät kuitenkaan ole käytettävissä, koska julkisuuteen ja sitä kautta kilpailijoille ei voida paljastaa kaikkia hankkeisiin sisältyviä piirteitä. Hintatasoa ja tuotevalikoimaa on syytä tarkastella myös kilpailuvaikutusten kannalta.

Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset. Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten arviointi on usein käsittänyt vain asiointimatkojen liikennekustannusten muutokset. Asemakaavatasolla on kuitenkin mahdollista selvittää kattavasti myös muita yhdyskunta- ja kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Ainakin merkittävimmät vaikutukset kuten mahdolliset maanmyynti- tai vuok-

ratulot, kiinteistöverot ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset olisi aina selvitettävä ja niiden suuruusluokka arvioitava euromääräisenä. Tällaiset arviot ovat työläitä, mutta tuottavat arvokasta tietoa. Vaatimattomimmillaan yhdyskuntataloutta koskeva tarkastelu jää sanalliseksi arvioksi hankkeen aiheuttamista menoista ja tuloista sekä niiden suuruusluokasta.

6

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Tässä luvussa käsitellään kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöä kaupallisten palvelujen ohjaamisessa. Kaavamerkinnät ovat osa maakunta-, yleis- ja asemakaavaa. Merkintöihin liittyvät määräykset täydentävät kaavojen sisältöä ja täsmäntävät kaavojen ohjausvaikutusta. Määräyksiä laadittaessa on pidettävä mielessä kaavan luonne, sen yleispiirteisyys tai yksityiskohtaisuus sekä ohjaustarkoitus. Määräysten tulisi olla oikeusvaikutuksiltaan yksiselitteisiä sekä niin selkeästi ilmaistuja, että niiden tarkoitus välittyy kaavan valmisteluun ja toteuttamiseen osallistuville.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57.1 §:n mukaan asemakaavamääräykset voivat koskea kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Kaupan laatua ja kokoa koskevien kaavamääräysten käyttö edellyttää näin ollen tuekseen palvelujen saatavuutta koskevia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja. Myös yleis- ja maakuntakaavassa voidaan antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä näille kaavamuodoille ominaisella yleispiirteisyyden tasolla.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöä käsitellään seuraavassa aluevarausmerkintöjen mukaisessa järjestyksessä siten, että kunkin aluevarauksen kohdalla käsitellään kaikkia kaavamuuotoja. Maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää varten esitetty uusi merkintä, KMK, on sijoitettu vähittäiskaupan suuryksikköä koskevan merkinnän yhteyteen.

Suunnittelumääräyksiä koskevista esimerkeistä pääosa on saatu ympäristöministeriön maakunta-, yleis- ja asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevista oppaista. Jonkin verran on kuitenkin ollut tarpeen täydentää niitä. Esimerkkien avulla on tarkoitus valottaa niitä ohjausmahdollisuuksia, joita suunnittelumääräysten käyttö tarjoaa. Esimerkit samoin kuin niihin liittyvät numeroarvot on tarkoitettu sovellettavaksi kulloisenkin ohjaustarpeen mukaan.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on käsitelty myös seuraavissa Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan oppaissa:

- Kaavamerkinnät, Opas I
- Maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset, Opas 10
- Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset, Opas 11
- Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, Opas 12

Oppaat ovat saatavilla myös sähköisessä muodossa ympäristöministeriön Internet-sivuilla osoitteesta <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1410&lan=FI>

6.1 Keskustatoimintojen alue

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetuilla keskustatoimintojen alueilla on erityinen merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden ja vaikutuksiltaan niihin verrattavissa olevien vähittäiskaupan myymäläkeskittymien sijainnin ohjaamisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.3 §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Maankäyttö- ja rakennuslain uuden 58.4 §:n mukaan säännöstä sovelletaan myös sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamiseen, joka on vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa. Säännöstä sovelletaan lisäksi vähittäiskaupan myymälän laajentamiseen tai muuttamiseen suuryksiköksi sekä vähittäiskaupan suuryksikön laajentamiseen. Säännös ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajennusta, joka ei ole merkittävä. Säännösten soveltamista on käsitelty tarkemmin kohdissa 2.1.2 ja 2.1.3.

6.1.1 Maakuntakaava

Keskustatoimintojen alueen merkinnällä C ja kohdemerkinnällä c osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoinen. Alueelle sijoittuu yleensä myös asumista. Keskustatoimintojen aluetta käytetään pääsääntöisesti osoittamaan lähinnä kaupunkitasoisten tai aluerakenteen kannalta vastaavaa seudullista merkitystä omaavien taajamien keskusta-alueita. Muussa tapauksessa keskustatoiminnot sisältyvät taajamatoimintojen merkinnällä A osoitettuihin alueisiin (ks. kohta 6.6). Keskustatoimintojen aluevarausmerkintää ei voida käyttää pelkästään siinä tarkoituksessa, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tulisi sallituksi (KHO:2003:60).

Keskustatoimintojen alakeskus-kohdemerkintää ca käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia. Näitä ovat lähinnä maakunnan ja tai sen osan pääkeskuksina toimivat suurten kaupunkiseutujen alakeskukset. Keskustatoimintojen alakeskus voidaan mittakaavan ja suunnittelutarpeen niin edellyttäessä osoittaa myös aluevarausmerkinnällä CA.

Koska edellä mainitut merkinnät tekevät mahdolliseksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman maankäyttö- ja rakennuslain 58.3 §:ssä tarkoitettua erityistä merkintää asemakaavassa, niiden käyttöä on arvioitava myös tältä kannalta.

Maakuntakaavamerkintöihin voidaan liittää kaavamääräyksiä, jotka koskevat alueen käytön periaatteita tai tarkentavat alueen käyttötarkoitusta. Keskustan ja alakeskuksen kehittämistä voidaan ohjata tarkemmin esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

C

c

ca

- Aluetta suunniteltaessa on varauduttava siihen, että alueen palvelutarjontaa kehitetään siinä määrin kuin alueen merkitys maakuntakeskuksena edellyttää.
- C2 -alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään maakunnallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Em. määräystä voidaan käyttää, kun on tarpeen erottaa ne kunta- ja alakeskukset, joihin maakunnallisten suuryksiköiden sijoittaminen ei ole mahdollista.

Yksityiskohtaisessa kaupunkiseudun maakuntakaavassa saattaa joissain tapauksissa olla tarkoituksenmukaista täsmentää keskustatoimintojen aluevarausta osoittamalla alueelle sijoittuvien suuryksiköiden sijainti **km-kohdemerkinnällä**.

Kaupan laatua ja määrää sekä toteutuksen ajoittamista voidaan ohjata suunnittelumääräyksillä. Kaupan määrää voidaan ohjata kerrosalaa ja/tai myymälöiden lukumäärää koskevalla määräyksellä. Seuraavassa esimerkissä on rajoitettu suuryksiköiden enimmäiskerrosalaa ja jätetty myymälöiden lukumäärä avoimeksi:

- Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään x kerrosneliometriä.

Suunnittelumääräyksellä voidaan ohjata myös kaupan toteutuksen ajoitusta esimerkiksi seuraavasti:

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai eri väestöryhmiä koskevia palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen keskustatoimintojen alueella voidaan tarvittaessa kokonaan kieltää suunnittelumääräyksellä. Tällainen ohjaustarve voi syntyä esimerkiksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puukaupungin historiallisessa keskustassa.

- Kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät ympäristön mittakaavasta poikkeavaa rakentamista.

6.1.2 Yleiskaava



Keskustatoimintojen alueen merkinnällä C ja keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnällä ca osoitetaan keskusta-alueet silloin, kun yleiskaavassa ei ole tarpeellista esittää maankäytön jakautumista eri käyttötarkoituksiin. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat kauppa ja muut palvelut sekä hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto. Merkinnän eräänä tarkoituksena on kuvata yhdyskunnan palvelukeskusverkko. Sitä ei kuitenkaan ole syytä käyttää aivan pienissä palvelukeskuksissa.

Koska keskustatoimintojen alueen merkintä tekee mahdolliseksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman maankäyttö- ja rakennuslain 58.3 §:ssä tarkoitettua erityistä osoittamista asemakaavassa, on sen käyttöä arvioitava myös tältä kannalta.

Silloin kun keskustatoimintojen alueella on tarpeen ohjata tarkemmin vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia voidaan käyttää myös **osa-alueen merkintää km**.

Keskustan tai alakeskuksen kehittämistä voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.*
- *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen ja häiriöttömyyteen.*

Kaupan laatua ja määrää sekä toteutuksen ajoittamista voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Alueelle voidaan sijoittaa yksi päivittäistavarakaupan suuryksikkö.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa enintään x kerrosneliometriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, joihin sisältyy enintään x kerrosneliometriä päivittäistavarakaupan myymälätiloja.*
- *Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon muun yhdyskuntarakentamisen toteutuminen viereisillä asuntoalueilla. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei tule toteuttaa ennen kuin sen toiminnan kannalta riittävä väestöpohja on saavutettu. Em. suunnittelumääräys ohjaa asemakaavoituksen ja asemakaavojen toteuttamisen ajoittamista. Asemakaavan toteuttamisen ajoittamista voidaan ohjata asemakaavaan liitettyllä MRL 58.5 §:n mukaisella rakennuskiellolla. Tällaisen asemakaavamääräyksen käytöstä on esimerkki kohdassa 6.2.3.*

Suurmyymälöiden rakentaminen keskustatoimintojen alueelle tai alakeskukseen voidaan tarvittaessa kokonaan kieltää suunnittelumääräyksellä:

- *Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen takia alueelle ei tule sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.*

6.1.3 Näkökohtia keskustatoimintojen alueen rajaamiseen maakunta- ja yleiskaavan suunnittelussa

Keskustatoimintojen alueella ja alakeskuksella ymmärretään keskustakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, joka muodostaa todellisen toiminnallisen keskustan. Keskustatoimintojen alue- ja kohdemarkintä eivät sovellu käytettäväksi alueilla, joiden palvelutarjonta koostuu pelkästään kaupallisista palveluista kuten vähittäiskaupan suuryksiköistä. Vähittäiskaupan suuryksikölle on oma km-merkintänsä.

Keskustatoimintojen alueiden ja alakeskusten osoittamiseen voidaan käyttää aluevarausta tai kohdemerkintää. Keskustatoiminnot osoitetaan maakunta-kaavassa usein kohdemerkinnällä, koska niiden aluetarve on maakuntakaavan mittakaavaan nähden yleensä pieni.

Keskustatoimintojen alueen määrittelyn lähtökohtana on ensinnäkin nykyinen keskustatoimintojen alue. Alueen määrittelyssä on lisäksi varauduttava keskustan laajentumiseen ennakoitavissa olevan kehityksen perusteella. Keskustatoimintojen alueen tulisi muodostaa toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Alueen rajaamisessa on otettava huomioon myös alueellisen ulottuvuuden merkitys vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamisen kannalta. Liian suuret aluevaraukset voivat vaikeuttaa suuryksiköiden ohjaamista.

Aluevarauksen ja kohdemerkinnän alueellista ulottuvuutta tulkitaan yksityiskohtaisempaa kaavaa suunniteltaessa ja vähittäiskaupan suuryksikön rakennuslupaedellytyksiä harkittaessa. Erityisesti kohdemerkintöjä käytettäessä keskustan alueellisen ulottuvuuden tai sen tarkemman sijainnin tulkinta voi olla hankalaa. Tulkintaa voidaan auttaa esimerkiksi kaavaselostukseen liitettyllä kuvauksella ja liitekartalla sekä seuraavan tyyppisellä selvästäväällä kaavamääräyksellä:

- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä mahdollisuudet laajentaa keskustatoimintojen aluetta rautatieaseman ympäristöön. Em. maakunta-kaavamääräys ohjaa kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen alueellista tulkintaa yleiskaavaa tai asemakaavaa laadittaessa.*

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa voidaan varautua keskustan pitkän aikavälin kehitykseen myös osoittamalla keskustan tavoitteellinen laajenemissuunta **yhdyiskuntarakenteen laajenemissuunta -merkinnällä**. Yleiskaavassa voidaan lisäksi käyttää **yhdyiskuntarakenteen mahdollinen laajenemialue -merkintää**. Merkinnän väri määrittyy keskustatoimintojen alueen perusteella punaiseksi. Merkinnät ovat tyypiltään jatkosuunnittelua ohjaavia suunnittelumääräyksiä. Merkintöjen käyttäminen on perusteltua silloin, kun halutaan osoittaa keskustan kehittämisen suunta, mutta samalla välttää suuryksiköiden sijainnin ohjaamisen kannalta liian väljää keskustatoimintojen aluevarauksen käyttöä.



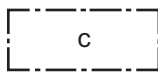
6.1.4 Asemakaava



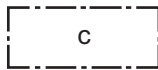
Myös asemakaavassa voidaan osoittaa keskustatoimintojen alueita **keskustatoimintojen korttelialueen merkinnällä C**. Keskustatoimintojen korttelialue voi sisältää mm. palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Nämä ilmaistaan kaavassa rakennusalan, kerrosalan sekä mahdollisesti rakennustapaa koskevien ja muiden tarpeellisten määräysten avulla. Asemakaavassa osoitettuun keskustatoimintojen korttelialueen merkintään ei liity vastaavaa vähittäiskaupan suuryksikköä koskevaa oikeusvaikutusta kuin maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen.

Keskusta-alue vaatii yleensä yksityiskohtaista suunnittelua ja toteuttamisen ohjausta. Sen vuoksi keskusta-alueiden asemakaavassa on yleensä syytä ohjata maankäyttöä C-merkintää täsmällisemmin.

Toisaalta keskusta-alueella kaivataan myös joustavuutta esimerkiksi katuympäristön ja muiden yleisten alueiden kehittämisessä. Tällöin voidaan käyttää **keskustatoimintojen aluerajausmerkintää c** käyttötarkoitusta koskevien aluevarausmerkintöjen (K, P, Y, A, ALjne.) ohella. Aluerajausmerkintä voi koskea esimerkiksi keskeistä katualuetta tai toria. Merkintään liitetyillä asemakaavamääräyksillä voidaan osoittaa mahdollisuus esimerkiksi myyntikojujen, kioskien tai muiden alueen käytön ja viihtyisyyden kannalta tarpeellisten rakennelmien rakentamiseen.



Keskustatoimintojen alue, jolla enintään x neliömetrin suuruisien kioskien ja esiintymistilojen (taideteosten) rakentaminen (pystyttäminen) on sallittua. Kioskien ja esiintymistilojen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva katutilan muotoa korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoliikenteen tarpeet.



Keskustatoimintojen alue, jolle saa sijoittaa tarpeellisia ilmanvaihtoon, valaistukseen ja maanalaisiin tiloihin johtaviin kulkuyhteyksiin varattuja rakennelmia. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon torin kaupunkikuvallinen vaikutelma sekä vaikutukset tuuliolosuhteisiin.

6.2 Keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksiköt ja myymäläkeskittymät

Merkitykseltään maakunnallisten tai seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (ks. kohta 5.2.2) sijoittumista ohjataan maakuntakaavalla. Tällaiset päivittäis- tai erikoistavaraa myyvät suuryksiköt tulee pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti muiden keskustatoimintojen yhteyteen joko keskusta-alueille tai kaupunkiseutujen alakeskuksiin. Jos yksiköitä on tarpeellista sijoittaa keskustojen ulkopuolelle, on ne maakuntakaavassa erikseen osoitettava ja esitettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ratkaisulle riittävät perustelut. Merkitykseltään vähintään seudulliset suuryksiköt tulee osoittaa sellaisella tarkkuudella, että niiden yhdyskuntarakenteellinen asema ja ylikunnalliset vaikutukset voidaan arvioida. Tämä saattaa edellyttää esimerkiksi myymälärakentamisen suuruusluokan määrittelyä maakuntakaavassa.

Sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla ei ole maakunnallista tai seudullista merkitystä, voidaan kuntakaavassa osoittaa myös muille kuin maakuntakaavassa keskustatoiminnoille tai vähittäiskaupan suuryksiköille osoitetuille alueille edellyttäen, että tämä ei ole ristiriidassa maakuntakaavan

muiden alueidenkäyttötarkoitusten kanssa. Jollei tällainen yksikkö sijoitu myöskään oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoiminnoille tarkoitettulle alueelle, alue on asemakaavassa erityisesti osoitettava tätä tarkoitusta varten. Edellä sanottu koskee myös sellaista MRL 58.4 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Tämän vuoksi oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, joka ei ole yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen tarvitaan MRL:n 58.3 §:n tarkoittama erityinen osoittaminen asemakaavassa, vaikka alue olisi maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.

6.2.1 Maakuntakaava

km

Maakuntakaavassa **vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä km** on tarkoitettu erityisesti sellaisten suuryksiköiden osoittamiseen, jotka eivät sijoitu keskustatoimintojen alueille. Merkintä ei sulje pois myöskään sellaisen maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamista, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

kmk

Kohdemerkinnällä **kmk, maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitettu vähittäiskaupan myymäläkeskittymä**, osoitetaan alueet, jotka on tarkoitettu pelkästään vähittäiskaupan myymäläkeskittymille. Jos myymäläkeskittymän alueellinen laajuus ja maakuntakaavan mittakaava edellyttävät, voidaan soveltaa yleiskaavan aluevarausmerkintää KM tai KMK.

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen km-merkinnällä osoitetulle alueelle edellyttää, että alue osoitetaan asemakaavassa MRL 58.3 §:n mukaisesti tähän tarkoitukseen. Edellä sanottu koskee myös sellaista MRL 58.4 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Km-merkintää on usein syytä täsmentää maakuntakaavamääräyksellä. Suuryksiköiden lukumäärää, kokoa, toteutuksen ajoitusta ja sijainnin tarkempaa suunnittelua voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa enintään kaksi maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään x kerrosneliometriä.*
- *Alueen toteuttamisen ajoittaminen on suunniteltava siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikköä toteuteta ennen kuin viereiselle moottoriväylälle suunniteltu eritasoliittymä on rakennettu.*
- *Yksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai eri väestöryhmiä koskevia palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.*

Vastaavasti kmk-merkintää voidaan täsmentää maakuntakaavamääräyksellä. Myymäläkesittymän kokoa ja kaupan laatua voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisellä suunnittelumääräyksellä:

- *Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa erikoistavaran myymälöitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään x kerrosneliömetriä.*

Maakuntakaavassa voi olla tarpeen erottaa erikoistavarakaupan alueet muista vähittäiskaupan alueista omalla merkinnällään. Tässä voidaan käyttää esimerkiksi **merkintää km-e**. Suunnittelumääräyksellä voidaan täsmentää alueen käyttöä esimerkiksi seuraavasti:

- *Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa erikoistavarakaupan suuryksikön ja paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.*
- *Merkinnän osoittamalle alueelle saa sijoittaa erikoistavarakaupan suuryksikön ja MRL 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkesittymän, johon sijoittuu erikoistavarakaupan myymälöitä.*

Keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuvien suuryksiköiden merkintää koskevat ratkaisut tehdään nykyisen yhdyskuntarakenteen ja sen kehittämiselle asetettujen tavoitteiden pohjalta. Maakuntakaavassa kohde-merkinnän km käyttö on usein selkein ratkaisu, mutta joissain tapauksissa voi olla perusteltua käyttää kohde-merkintää väljempää, **kehittämisperiaatetta osoittavaa merkintää kma**, joka mahdollistaa erilaisia sijaintivaihtoehtoja. Merkintä osoittaisi alueen, joka selvitysten perusteella soveltuu suuryksiköiden sijoittamiseen, mutta myymälän tai myymälöiden tarkempi sijainti ratkaistaisiin kuntakaavoituksessa. Merkintää voidaan käyttää esimerkiksi osoittamaan kaupunkiseudulla rakenteellista vyöhykettä, joka soveltuu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Merkintään kma tulee aina liittää suunnittelumääräys, joka välittää sitä koskevat tavoitteet, ohjeet ja reunaehdot kuntakaavoitukselle.



Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue, joka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään x kerrosneliömetriä.

6.2.2 Yleiskaava

Yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikölle tarkoitetut alueet osoitetaan merkinnällä **KM**, **kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön**. Merkintä ei sulje pois myöskään sellaisen maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkesittymän sijoittamista, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

KM

KMK

Merkinnällä **KMK**, kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän, osoitetaan alueet, jotka on tarkoitettu pelkästään vähittäiskaupan myymäläkeskittymille.

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen KM-alueelle edellyttää, että alue osoitetaan asemakaavassa MRL 58.3 §:n mukaisesti tähän tarkoitukseen. Edellä sanottu koskee myös sellaista MRL 58.4 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

KM-merkintää on usein syytä täsmentää yleiskaavamääräyksellä. Alueen toteutusta sekä suuryksiköiden lukumäärää ja kokoa sekä kaupan laatua voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi ko. päätoimintaa tukevia toimintoja.
- Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään x kerrosneliometriä.
- Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sisustustavaroita myyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään x kerrosneliometriä.
- Asemakaavassa ei tule sallia päivittäistavaroiden/elintarvikkeiden myyntiä. Em. määräys sallii erikoiskaupan suuryksiköiden ja muiden erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen.
- Asemakaavassa ei tule sallia erikoiskaupan suuryksikön rakentamista. Em. määräys sallii päivittäistavaran/elintarvikkeiden myynnin ohella enintään 2 000 kerrosneliömetrin suuruisten erikoiskaupan ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöiden rakentamisen.

Myös KMK-merkintää voidaan täsmentää yleiskaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

- Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa kerrosalaa erikoistavaroiden myymälöille yhteensä enintään x kerrosneliometriä.

KM- ja KMK-merkintään voidaan liittää ajoitusta koskeva suunnittelumääräys:

- Alueen toteuttamisen ajoittaminen on suunniteltava siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikköä saa toteuttaa ennen kuin eritasoliittymä viereiselle moottoriväylälle on rakennettu.

6.2.3 Asemakaava

KM

Maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikkö osoitetaan asemakaavassa merkinnällä **KM**, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkintä ei sulje pois myöskään sellaisen maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkes-

kittymän sijoittamista, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Merkinnällä **KMK, liikerakennusten korttelialue**, jolle saa sijoittaa **maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun myymäläkeskittymän**, osoitetaan alue, joka on tarkoitettu pelkästään sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittamiseen.



Silloin kun kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen, asemakaavassa voidaan MRL 57.1 §:n nojalla antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia asemakaavamääräyksiä. Asemakaavamerkintä KM ei ota kantaa suuryksiköiden lukumäärään. Se voidaan määritellä tarpeen mukaan kaavamääräyksellä esimerkiksi seuraavasti:

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kaksi päivittäistavara-kaupan suuryksikköä, yhteensä x kerrosneliömetriä.*

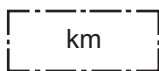
Kaavamerkintä KM antaa mahdollisuuden toteuttaa hyvin erityyppisiä myymälöitä kuten hypermarketin, tavaratalon tai erikoiskaupan suurmyymälän. Kun kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen, toteutusta voidaan ohjata määrittelemällä kaavamääräyksellä, mitä kaupan toimialoja alueelle voidaan sijoittaa ja kuinka paljon, esimerkiksi seuraavasti:

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään x kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön.*
- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään x kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan (tai: elintarvikkeiden) myymälätiloja.*
- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa x kerrosneliömetrin suuruisen sisustustavaroita myyvän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään x kerrosneliömetriä.*

Kaavamerkinnällä KMK osoitetun myymäläkeskittymän toteutusta voidaan edellä mainituin edellytyksin ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisellä asemakaavamääräyksellä.

- *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun myymäläkeskittymän. Alueelle saa sijoittaa erikoiskaupan myymälöitä yhteensä enintään x kerrosneliömetriä.*

Suuryksikön sijainti korttelialueella voidaan osoittaa rakennusosalalla.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään x kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan suuryksikön toteutuksen ajoitusta voidaan tarvittaessa ohjata kaavan toteuttamisen ajankohtaa koskevalla MRL 58.5 §:n mukaisella raken-

nuskiellolla. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi suuryksikön ja sen edellyttämien liikennejärjestelyjen keskinäisen ajoituksen yhteen sovittamiseksi.

- *Alueella on voimassa MRL 58.5 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa siihen saakka, kunnes x katuylhteys on rakennettu, kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.*

6.3 Kylät

Kylät ovat osa maakunnan ja kunnan palveluverkkoa. Maakuntakaavassa on tarpeen osoittaa alue- ja yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeät kyläverkostot ja niiden yhteydet liikenneverkkoon. Myös yleiskaavassa on tarpeen osoittaa yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon kannalta tärkeät kylät.

6.3.1 Maakuntakaava

at

Kylän kohdemerkinnällä at osoitetaan kylien peruspalvelujen painopistesi-jaintia, jonka lähiympäristöä voidaan pitää suotuisana rakentamisalueena. Merkintää käytetään yleensä osoittamaan sellaisia aluerakenteen kannalta tärkeitä kyliä, joihin suuntautuu tai joihin halutaan ohjata rakentamista. Mikäli kylän alueellisen ulottuvuuden osoittaminen on tarpeen ja mahdollista, käytetään **AT-aluevarausmerkintää**.

Kylän kehittämistä voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisellä suunnittelumääräyksellä:

- *Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon kyläalueen asema palvelukeskuksena ja osoittaa sinne mm. asumisen, palvelujen, pienteollisuuden ja liikenteen aluevarauksia kylän erityisedellytysten pohjalta.*

6.3.2 Yleiskaava

AT

Merkinnällä AT osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Mikäli kylä- tai maatalousalueella on tarvetta erillisten maatilojen talouskeskusten osoittamiseen, voidaan käyttää asemakaavamerkintöihin sisältyvää AM-merkintää.

Kylän kehittämistä voidaan ohjata esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Alue varataan kyläasutukselle sekä sen tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.*
- *Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia palvelutiloja.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.*

6.4 Palvelujen alueet

6.4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa **palvelujen alueen merkinnällä P ja kohdemerkinnällä p** osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen sekä hallinnon alueita. Yleensä merkinnällä osoitetaan lähinnä taajaman ulkopuolisia palvelujen ja hallinnon alueita sekä taajamissa alueellisesti laajoja alue- tai yhdyskuntarakenteen kannalta erityisen merkittäviä palvelun ja hallinnon alueita. Tällaisia ovat lähinnä useampaa kuntaa palvelevat sairaalat, oppilaitokset ja tutkimuslaitokset sekä paljon tilaa vaativan kaupan alueet.

Palvelujen alueelle voidaan sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälöitä. Palvelujen alueen merkintä ei sovellu MRL:n 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön tai MRL:n 58.4 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymän osoittamiseen.

Palvelujen alue voidaan tarpeen mukaan osoittaa erityisesti kaupallisille palveluille esimerkiksi merkintään liitetyllä indeksillä P1 ja seuraavan tyyppisellä suunnittelumääräyksellä:

- *Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.*

6.4.2 Yleiskaava

Yleiskaavassa **palvelujen ja hallinnon alue merkintää P** voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita. Alueelle voidaan sijoittaa myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälöitä. Palvelujen alueen merkintä ei sovellu MRL:n 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön tai MRL:n 58.4 §:ssä tarkoitettua vähittäiskaupan myymäläkeskittymän osoittamiseen.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle on myös oma merkintä PY. Kaupallisten palvelujen alue voidaan tarpeen mukaan osoittaa esimerkiksi merkintään liitetyllä indeksillä P1 ja seuraavan tyyppisellä suunnittelumääräyksellä:

- *Alue on varattu ensisijaisesti paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin.*
- *Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja yhteensä enintään x kerrosneliometriä.*

Lähipalvelujen alueen merkinnällä PL ja kohdemerkinnällä pl osoitetaan pääasiassa yhdyskuntarakenteen sisäisiä, päivittäiskäytössä olevien ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien julkisten tai yksityisten palvelutoimintojen alueita. Palvelujen keskittäminen mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toiminnan joustavan muuntelun. Lähipalve-

P

p

P

PL

pl

lujen alueelle voidaan sijoittaa muun muassa pieniä vähittäiskaupan myymälöitä.

6.4.3 Asemakaava

P

Asemakaavassa **palvelurakennusten korttelialue P** on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten. Tällainen palvelukeskittymä, jonka luonteva paikka on yhdyskuntarakenteen sisällä, mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön ja tarvittaessa toimitilojen joustavan siirtymisen uuteen toimintaan. Palvelurakennusten korttelialueen toimintoihin eivät kuulu merkittävä tuotantotoiminta ja kooltaan huomattava, yhden toiminnan tarpeisiin varattu myymälä kuten esimerkiksi autokauppa. Merkintä tekee mahdolliseksi mm. lähimyymälöiden toteuttamisen joustavasti.

- *Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisten ja julkisten palvelujen rakennuksia. Korttelialueen kerrosalasta saa enintään yhden kolmasosan käyttää vähittäiskaupan myymälätilojen rakentamiseen.*

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue PL on tarkoitettu lähiympäristöä palvelevia toimintoja varten. Tällaisia toimintoja voivat olla esimerkiksi päiväkotia, terveysasema, elintarvikemyymälä tai kioskia. Määräyksellä voidaan tarvittaessa täsmentää, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa.

- *Lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa lasten päiväkodin. Korttelin kerrosalasta saa enintään x neliometriä käyttää elintarvikkeiden ja muiden päivittäistavaroiden myymälätilojen rakentamiseen.*

6.5 Liikerakennusten korttelialueet ja huoltoasemat

6.5.1 Asemakaava

KL

Liikerakennusten korttelialue KL on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Toimistotiloja saa sijoittaa vain asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten, jollei määräyksellä toisin osoiteta.

KL-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksikkö silloin, kun se sijaitsee maakuntakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa olevalla keskustatoimintojen alueella. Asemakaavassa on kuitenkin selkeyden vuoksi suositeltavaa käyttää myös keskustatoimintojen alueella vähittäiskaupan suuryksikön merkintää KM. KM-merkinnän käyttöä käsitellään luvussa 6.2.

Jos suuryksikön sijoittuminen halutaan kieltää KL-korttelialueella, joka sijaitsee maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, tulee siitä erikseen mainita kaavamääräyksessä:

- *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 kerrosneliömetrin kokoista vähittäiskaupan suurmyymälää.*

Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella KL-merkintä mahdollistaa enintään 2 000 kerrosneliömetrin suuruisten vähittäiskaupan myymälöiden ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälöiden rakentamisen. Se ei salli vähittäiskaupan suuryksikön tai MRL 58.4 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteuttamista.

Kaavamääräyksellä voidaan tarpeen mukaan ohjata alueen toteutusta esimerkiksi seuraavasti:

- *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.*
- *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja yhteensä enintään x kerrosneliömetriä. Em. määräystä voidaan käyttää esimerkiksi silloin, kun halutaan säännellä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan osuutta rakentamisesta.*

Kaavamääräyksellä voidaan ohjata myös myymälöiden kokoa:

- *Liikerakennusten korttelialue. Liikehuoneiston huoneistoala saa olla enintään 400 neliömetriä.*

Huoltoaseman korttelialue LH on tarkoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemaa ja siihen liittyviä korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia varten. Ilman erityistä kaavamääräystäkin voidaan alueelle rakentaa myös pienehköjä huoltoasemaan liittyviä kahvila- ja ravintolatiloihin sekä kioskikauppaan verrattavia myymälätiloja. Kioskillla tarkoitetaan liikehuoneistoa, jonka vakinaisessa liiketoimintakäytössä oleva myyntipinta-ala on enintään 100 m². Muiden myymälä- ja ravintolatilojen rakentaminen on osoitettava kaavassa erikseen esimerkiksi seuraavan tyyppisellä kaavamääräyksellä:

- *Huoltoaseman korttelialue LH. Alueella sallitaan enintään x kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavara/elintarvikemyymälän rakentaminen.*

LH

6.6 Taajamatoimintojen alueet ja asuntoalueet

Asuntoalueiden suunnittelulla on suuri merkitys lähipalvelujen toteuttamiseen. Yleiskaavalla voidaan tarpeen mukaan ohjata asemakaavoitusta niin, että lähipalveluille tarjotaan joustavia toteutusmahdollisuuksia. Lähipalvelujen toteuttamiseen voidaan asemakaavassa varautua esimerkiksi osoittamalla alueita lähipalveluille (ks. kohta 6.4) tai varautumalla palvelujen rakentamiseen asuinkortteleihin.

6.6.1 Maakuntakaava

A

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä A osoitetaan rakentamisalueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Taajamatoimintojen alueen merkintä voi käsittää kaikki taajamissa esiintyvät toiminnot, ellei niitä ole toimintojen seudullisen merkittävyyden tai muun ylikunnallisen ohjaustarpeen vuoksi tarpeellista osoittaa erikseen. Taajamatoimintojen alue käsittää siten muun muassa sellaiset kaupalliset palvelut, joilla ei ole seudullista merkittävyyttä. Taajamatoimintojen alueet voivat sisältää sekä rakennettuja alueita että taajaman laajentumisen vaatimia alueita. Taajaman laajenemis- tai eheytystarpeita varten on käytettävissä myös omat kehittämisperiaatemarkintänsä.

6.6.2 Yleiskaava

A

Asuntoalueen merkintää A käytetään etupäässä yleispiirteisissä, kunnan toiminnallista rakennetta koskevissa yleiskaavoissa. Merkintää voidaan käyttää myös osoittamaan alueita, joiden talotyyppi-jakautuma on tarkoitettu monipuoliseksi. Merkintä alaluokkineen (AK, AP, AO) voi sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Asuntoalueiden asemakaavoitusta voidaan ohjata siten, että siinä huomioidaan lähipalvelujen joustavat toteutusmahdollisuudet esimerkiksi seuraavan tyyppisillä suunnittelumääräyksillä:

- *Asuntoalue. Asemakaavassa tulee varautua lähipalvelujen rakentamiseen.*
- *Asuinkerrostalojen alue. Rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Korttelit on suunniteltava siten, että tonttien pinta-alasta vähintään puolet jää leikki- ja oleskelualueeksi.*
- *Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.*



Asemakaavoitusta voidaan ohjata myös käyttämällä **Alueen eheyttämis- ja tiivistämistarve-merkintää**. Merkintään voidaan liittää esimerkiksi seuraavan tyyppinen suunnittelumääräys, joka tähtää muun muassa lähipalvelujen toimintaedellytysten parantamiseen:

- *Alueen tiivistämismahdollisuudet selvitetään asemakaavalla, jossa alueelle pyritään osoittamaan uutta asuinkerrosalaa noin x kerrosneliometriä sekä päiväkodille ja lähimyyhälle riittävät rakennusoikeudet. Asemakaavalla ei saa olennaisesti vähentää virkistysalueiden määrää, vaan lisärakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa nykyisille tonteille.*

6.6.3 Asemakaava

Asuinrakennusten korttelialueen merkinnällä A osoitetaan asuinrakennusten korttelialueet. Alueella on tai sille voidaan rakentaa eri tyyppisiä asuinrakennuksia, joiden rakentamista ohjataan tarkemmin esimerkiksi tonttijaon, rakennusalan, kerrosluvun ja kerrosalan osoittamisella. Yleensä asemakaavassa yksilöidään sallittu rakennustyyppi käyttämällä AK-, AP-, AR- tai AO-merkintöjä tai yhdistelmämerkintöjä, esimerkiksi AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. AKR-merkintä soveltuu usein esimerkiksi tiiviin ja matalan asuntorakentamisen korttelialueelle.

A

Asuinrakennusten korttelialueella lähipalvelujen toteuttamista voidaan helpottaa esimerkiksi kaavamääräyksellä tai rakennusosalalle kohdistetulla merkinnällä:

- *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle rakennetusta (tai sallitusta) kerrosalasta saa käyttää lähipalvelujen rakentamiseen.*
- *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle rakennetusta (tai sallitusta) kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.*

Myymälätilojen toteuttamiseksi voidaan käyttää myös seuraavan tyyppistä velvoittavaa merkintää:

- *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta pitää käyttää myymälätiloja varten.*

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen merkintä AL. Ellei käytötarkoitusten suhdetta ole rajattu kaavamääräyksellä, alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja / tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.

AL

Asumista ja liiketilaa varten varattavan kerrosalan keskinäisestä suhteesta on yleensä tarpeen määrätä kaavamääräyksellä tai -merkinnällä, joka osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueelle tai rakennusosalalle rakennetusta tai sallitusta kerrosalasta on varattava tai saadaan varata asuntoja, liiketilaa tai toimistotilaa varten. Myös asuntojen tai liiketilan sijoittamisesta esimerkiksi eri kerroksiin voidaan määrätä kaavamääräyksellä.

Kerrosalan jakautumisesta eri toimintojen kesken voidaan määrätä esimerkiksi seuraavasti:

- *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/3 ja enintään 2/3 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten.*
- *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kunkin rakennuksen kerrosalasta on vähintään 1/3 ja enintään 2/3 käytettävä asuinhuoneistoja varten.*

6.7 Työpaikka-alueet

Kaupallisten palvelujen toteuttaminen työpaikka-alueilla on yleensä rajoitettua. Myymälöiden toteuttaminen edellyttää usein kaavamerkintää täsmentävän kaavamääräyksen käyttöä.

6.7.1 Maakuntakaava

TP

Työpaikka-alueen merkinnällä TP osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Esimerkiksi tuotannollisen toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön. TP-merkintää voidaan käyttää myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan ohjaamiseen, silloin kun sen yksityiskohtaiseen ohjaamiseen esimerkiksi P-merkinnällä ei ole tarvetta. Työpaikka-alueen merkintä ei sovellu vähittäiskaupan suuryksiköiden tai vähittäiskaupan myymäläkeskittymien osoittamiseen.

6.7.2 Yleiskaava

TP

Työpaikka-alueen merkinnällä TP osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Esimerkiksi tuotannollisen toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön.

Työpaikka-alueella saattaa olla tarpeen ohjata tarkemmin myymälätilojen toteutusta.

- *Työpaikka-alue. Alueen myymäläpinta-ala saa olla enintään 10 % kulloinkin toteutettavan hankkeen kokonaiskerrosalasta. Em. määräys ohjaa myymälöiden toteuttamiseen pienimuotoisesti.*

6.7.3 Asemakaava

KT

Toimistorakennusten korttelialue KT on tarkoitettu yksityisiä toimistorakennuksia, kuten yritysten konttoreita tai järjestöjen toimitiloja sekä kaavamääräyksen mukaan niihin liittyviä myymälätiloja varten.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialueelle KTY voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Silloin, kun toiminta on pääasiassa palveluihin luettavaa, käytetään merkintää P, Palvelurakennusten korttelialue tai PL, Lähipalvelurakennusten korttelialue (ks. kohta 6.4.3).

Toimitilarakennusten korttelialueella tarpeelliset myymälä- ja liiketilat on syytä esittää erikseen. Toimitilarakennusten samoin kuin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla on syytä kiinnittää huomiota siihen, laskeetaanko myymälätilojen osuus rakennetusta vai sallitusta enimmäiskerrosalasta.

- *Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusten kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälätiloja ja muita niihin verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 200 m².*
- *Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 400 m².*

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloinen sekä varastorakennuksia. Asuntojen tai toimisto- ja myymälätilojen rakentaminen alueelle ei ole sallittua ilman siihen oikeuttavaa kaavamääräystä. Myös ravintolan tai kahvilan rakentaminen alueelle edellyttää kaavamääräystä. Mikäli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella sallitaan myymälätilojen rakentaminen, voidaan käyttää esimerkiksi seuraavan tyyppistä määräystä:



- *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.*

Lähdeluettelo

- Aalto-Setälä, Ville (1998). Suurtuotannon edut, keskittyminen ja markkinavoima päivittäistavarakaupassa. Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisuja 9/1998. Helsinki.
- Byckling, Sami, Raija Järvinen, Pertti Kiuru, Kimmo Koski, Hannu Koverola ja Paavo Saarinen (2002). Kaupan suuryksiköiden kilpailuvaikutusten arviointi. LTT-Tutkimus Oy, sarja B 167. Helsinki.
- Joensuun ydinkaupunkiseudun kauppapaikkaselvitys 2001 (2001). Suunnittelukeskus Oy, Joensuun kaupunki, JYTY Maankäyttö ja Pohjois-Karjalan liitto.
- Jyväskylän Seppälän Citymarket, asemakaavan vaikutusselvitys (2002). Maa ja vesi Oy ja Kesko Oyj, Kiinteistökesko.
- Kaupan kehityksen lähtökohdat ja suunnat Seinäjoen markkina-alueella (2001). Entrecon Oy, Etelä-Pohjanmaan liitto sekä Seinäjoen ja Nurmon elinkeinokeskus.
- Kaupan palveluverkoston kehittyminen sekä suurmyymälöiden sijoittuminen (1999). Entrecon Oy ja Oulun kaupunki.
- Kaupan suuryksikkö Reijolan asemakaava-alueella, selvitys ympäristövaikutuksista (2001). JP-Transplan – Suunnittelukolmio Oy ja Pyhäselän kunta.
- Kauppa 2005, Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa (2000). Edit Oy. Helsinki.
- Keminmaa, palvelualueen (Isohaara) asemakaavan muutoksen selostus ja asemakaavan muutokseen liittyvä YVA-selvitys (2000). Keminmaan kunta.
- Keski-Suomen kaupallinen palveluverkko 2000 (2001). Keski-Suomen liitto, Tuomas Santasalo Ky ja Tietoykkönen Oy. Keski-Suomen liiton julkaisu B 92, 2001. Jyväskylä.
- Kilpailuvirasto (1999). Kuntien maankäyttöpolitiikka ja toimiva kilpailu kaupan alalla. Kilpailuviraston aloite Suomen Kuntaliitolle 2.11.1999. Helsinki.
- Koski, Kimmo (1999). Kaupan suuryksiköiden vaikutukset. Vaikutuskokonaisuuden määrittely ja hypermarketeihin liittyvien vaikutusten arviointimenetelmä. VTT Tiedotteita. Espoo.
- Koski, Kimmo, Veli-Matti Ritakallio, Aimo Huhdanmäki ja Turo Vuorenhela (1998). Myymäläverkon muutosten sosiaaliset ja sosiaalitoimeen kohdistuvat vaikutukset. Tapaustutkimus Itä-Turusta. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 255. Helsinki.
- Mankinen, Reijo, Petri Rouvinen ja Pekka Ylä-Anttila (2002). Palveluiden tuottavuus - kilpailu ja teknologia muuttavat rakenteita. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos ETLA, Keskusteluaiheita No. 829. Helsinki.
- Niilola, Kari, Matti Pulkkinen, Toni Riipinen, Seppo Leminen ja Pertti Kiuru (2003). Vähittäiskaupan kansainvälistyminen ja sen vaikutukset Suomessa. LTT-Tutkimus Oy, sarja B 168. Helsinki.
- Nivalainen, Satu ja Raija Volk (2002). Väestön ikääntyminen ja hyvinvointipalvelut. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 181. Helsinki.
- Nurmo, Hyllykallion Kivisaaren alueen asemakaavan muutos (2002). Motiivi Oy ja Nurmon kunta.
- Pulkkinen, Matti ja Harri Spåre (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus – tutkimus vaatteista, kengistä ja urheilutarvikkeista. LTT-Tutkimus Oy, julkaisuja B 151. Helsinki.
- Päivittäistavarakauppa-esite (2003). <http://www.pti.fi/esite2003.htm>. Päivittäistavarakauppa ry. Helsinki.

- Santasalo, Tuomas ja Heli Heusala (2002). Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky. Hakapaino Oy. Helsinki.
- Spåre, Harri ja Matti Pulkkinen (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki.
- Tampere, Koilliskeskuksen kaupan suuryksiköiden YVA-selvitys (2000). Suunnittelukeskus Oy, Tampereen kaupunki/Ympäristötoimi/Kaavoitusyksikkö ja Tielaitos, Konsultointi/Länsi-Suomen yksikkö.
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1977 (1997). Entrecon Oy ja Varsinais-Suomen liitto. Turku.
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 2000 (2000). Varsinais-Suomen liitto. Turku.
- Tampereen kaupunkiseudun kaupan mitoitus- ja sijoitus selvitys (2001). Suunnittelukeskus oy.
- Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen Jyväskylän seudulle (2000). NCM Keskustakehitys Oy, Jyväskylän kaupunki ja Jyväskylän maalaiskunta.
- Vantaan kaupan palveluverkko (2001). Entrecon Oy, Trafica Oy ja Vantaan kaupunki.
- Ympäristöministeriö (2000). Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinasta. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 2. Edita Oy. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2001a). Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 4. Edita Oy. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2001b). Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 5. Edita Oy. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2002a). Maakuntakaavan sisältö ja esitystapa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 6. Edita Oy. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2002b). Maakuntakaavan oikeusvaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 7. Edita Oy. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2002c). Osallistuminen ja vaikutusten arviointi maakuntakaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 8. Edita Oy. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2003a). Maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 10. Luonnos.
- Ympäristöministeriö (2003b). Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 11. Luonnos.
- Ympäristöministeriö (2003c). Asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 12. Luonnos.
- Ympäristöministeriö (2003d). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja, opas 9. Edita Oy. Helsinki.
- Äimäraution K-hypermarket YVA, ympäristövaikutusten arviointiselostus (1999). Suunnittelukolmio ja Kesko Oyj.

Vähittäiskaupan toimipaikat 2000

Toimiala	Toimipaikat		Liikevaihto	
	lkm	osuus (%)	milj. •	osuus (%)
Päivittäistavarakaupan ryhmä, yhteensä	6,399	100	11,102	100
Päivittäistavarakauppa, yhteensä	5,945	92.9	7,351	66.2
Supermarketit	857	13.4	4,327	39.0
Päivittäistavaroiden yleisvähittäiskauppa	3,128	48.9	2,547	22.9
Kioskit	1,960	30.6	477	4.3
Tavaratalokauppa, yhteensä	454	7.1	3,750	33.8
Hypermarketit	144	2.3	2,414	21.7
Tavaratalot	83	1.3	1,002	9.0
Muut laajavaliokoiset myymälät	227	3.5	335	3.0
Erikoiskaupan ryhmä, yhteensä	20,544	100	9,719	100
Päivittäistavaroiden erikoiskauppa, yhteensä	1,768	8.6	632	6.5
Hedelmä- ja vihanneskauppa	225	1.1	27	0.3
Lihakauppa	97	0.5	20	0.2
Kalakauppa	167	0.8	45	0.5
Leipomokauppa	239	1.2	41	0.4
Makeiskauppa	149	0.7	20	0.2
Alko	273	1.3	392	4.0
Tupakkakauppa	6	0.0	2	0.0
Maitotaloustuotteiden kauppa	14	0.1	2	0.0
Jäätelökioskit	136	0.7	22	0.2
Luontaistuotekauppa	356	1.7	54	0.6
Muu päivittäistavaroiden erikoiskauppa	106	0.5	9	0.1
Lääkkeiden jne. vähittäiskauppa, yhteensä	1,418	6.9	1,485	15.3
Apteekit	794	3.9	1,411	14.5
Terveystarvikkeiden kauppa	80	0.4	18	0.2
Kemikaaliokauppa	544	2.6	55	0.6
Muotikauppa, yhteensä	3,919	19.1	1,310	13.5
Kangaskauppa	445	2.2	73	0.7
Lankakauppa	229	1.1	17	0.2
Sisustustekstiilikkauppa	162	0.8	44	0.5
Naistenvaatekauppa	629	3.1	122	1.3
Miestenvaatekauppa	80	0.4	26	0.3
Nahka- ja nahkatuotteiden kauppa	82	0.4	18	0.2
Lastenvaatekauppa	139	0.7	24	0.2
Hattukauppa	52	0.3	4	0.0
Vaatteiden yleiskauppa	1,486	7.2	818	8.4
Kenkäkauppa	486	2.4	145	1.5
Laukkukauppa	129	0.6	22	0.2
Sisustuskauppa, yhteensä	1,584	7.7	896	9.2
Huonekalukauppa	633	3.1	678	7.0
Muu sisustuskauppa	392	1.9	65	0.7
Sähkö- ja valaisinkauppa	204	1.0	42	0.4
Kumi- ja muovikauppa	161	0.8	54	0.6
Taloustarvikkeiden kauppa	194	0.9	59	0.6

Toimiala	Toimipaikat		Liikevaihto	
	lkm	osuus (%)	milj. •	osuus (%)
Kodintekniikka- ja musiikkikauppa, yhteensä	1,170	5.7	825	8.5
Kodintekniikkakauppa	912	4.4	752	7.7
Musiikkikauppa	258	1.3	72	0.7
Rautakauppa, yhteensä	1,544	7.5	1,542	15.9
Rauta- ja rakennustarvikekauppa	526	2.6	1,095	11.3
Maalikauppa	105	0.5	62	0.6
Muu rautakauppa	913	4.4	386	4.0
Kirja- ja paperikauppa, yhteensä	718	3.5	363	3.7
Paperikauppa	314	1.5	96	1.0
Kirjakauppa	380	1.8	262	2.7
Lehtikauppa	14	0.1	4	0.0
Lehtikioski	10	0.0	1	0.0
Pienet erikoiskaupat, yhteensä	7,449	36.3	2,207	22.7
Kukkakauppa	1,046	5.1	117	1.2
Kukkakioski	92	0.4	7	0.1
Puutarhakauppa	183	0.9	53	0.5
Taideliikkeet	195	0.9	16	0.2
Valokuvaustarvikkeiden kauppa	446	2.2	106	1.1
Optisen alan kauppa	652	3.2	209	2.2
Kulta- ja kellokauppa	695	3.4	199	2.0
Urheilukauppa	1,045	5.1	463	4.8
Venekauppa	137	0.7	87	0.9
Tietokonekauppa	416	2.0	305	3.1
Tietoliikennevälineiden kauppa	575	2.8	294	3.0
Eläinkauppa	246	1.2	35	0.4
Lelukauppa	227	1.1	42	0.4
Lastentarvikekauppa	64	0.3	17	0.2
Lahjatavarakauppa	648	3.2	75	0.8
Tapettikauppa	181	0.9	143	1.5
Muu vähittäiskauppa	601	2.9	40	0.4
Käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa, yht.	866	4.2	66	0.7
Antiikkiliikkeet	116	0.6	10	0.1
Antikvariaattikauppa	178	0.9	13	0.1
Muu käytettyjen tavaroiden kauppa	572	2.8	42	0.4
Postimyynti	108	0.5	393	4.0
Kaikki yhteensä	26,943		20,820	

Lähde: Santasalo & Heusala (2002), alkuperäislähde Tilastokeskus

Muistilista erikoiskaupasta kaavoituksessa

Erikoiskauppa kaavoituksessa -kirjaan (Santasalo & Heusala 2002) on koottu keskeisiä liikepaikkaan liittyviä tekijöitä ja suunnitteluperiaatteita, joissa lähtökohtana on erikoiskaupan näkökulma. Yhteenvetona näistä on koottu kymmenen tärkeintä kohtaa muistilistaksi:

- Erikoiskaupan ja erityisesti pienten erikoiskauppojen määrä on kasvussa. Keskustoihin tulee saada lisää pieniä liiketiloja erikoiskauppaa ja palveluita varten suurten myymäläkokonaisuuksien lisäksi. Riittävä liikelaitarjonta ylläpitää tasapainoa liiketilojen hintojen ja kilpailun suhteen.
- Keskustat ovat tärkeitä ja usein parhaita liikepaikkoja erikoiskaupoille ja palveluille. Keskustan sisälläkin erikoiskauppa sijoittuu eri tavoin. Suunnittelulla tulee tukea kaupan rakenteen kehitystä keskustassa. Kaupungin ja kuntakeskusten tulee tarjota erilaisia kauppapaikkoja vähittäiskaupalle. Erikoiskaupoille hyviä kauppapaikkoja ovat ydinkeskusta, kävelykadut, kauppakeskukset ja erilliset kauppakadut. Kerroksiin sijoitetut liiketilat eivät yleensä toimi hyvinä kauppapaikkoina. Vain suurissa kaupungeissa ja kauppakeskuksissa kerroksiin voidaan sijoittaa toimivia liiketiloja. Kehittämällä keskustoja kauppapaikkoina erikoiskaupalla ei ole tarvetta hakeutua keskustojen ulkopuolelle.
- Liiketilojen tulee muodostaa yhtenäisiä kauppakeskittymiä, joiden oma-leimaisuutta tulee voida korostaa paikallisilla yrityksillä. Liiketilojen vetovoima kasvaa monipuolisuudesta ja erilaisuudesta. Suuret liiketilat voivat toimia asiakkaiden vetäjinä, mutta ne voivat myös tilaa vievinä passivoida kaupunkikuvaa. Keskustan kaupallisen toimivuuden kannalta on tärkeää, että liikkeiden väliset etäisyydet ovat lyhyitä eli ovia kauppakaduilla on mahdollisimman paljon ja lähekkäin. Suuret torit ja aukiot voivat vähentää keskustan kaupallista vetovoimaa.
- Erikoiskaupan liiketilat ovat suurelta osin pieniä. Erikoiskaupat yleensä aloittavat pieninä liikkeinä, joten pieniä tiloja tulee olla tarjolla, jotta uutta liiketoimintaa pääsisi syntymään. Lisäksi liiketilojen koko vaihtelee merkittävästi eri toimialoilla. Suuria liiketiloja tarvitsevat lähinnä osa huonekalu-, rauta-, kodintekniikka- ja muotikaupoista.
- Liikehuoneistoissa myymälätilojen osuus on keskimäärin 80 % huoneistoalasta. Keskustoissa myymälätilojen osuus selvästi kasvaa. Suurin osa erikoiskaupoista on tyytyväisiä nykyisiin myymälätiloihinsa. Vajaa 20 %

etsii suurempia ja 5 % pienempiä myymälätiloja. Keskustoissa sijaintiin on 3/4 myymälöistä hyvin tyytyväisiä, mutta keskustojen reunoilla vain 55 %. Keskeisille kauppapaikoille pyrkii siten moni jo keskustassa sijaitseva myymälä.

- Asiakasvirrat ovat suurimpia parhaimmilla liikepaikoilla. Kävelykaduilla ja kauppakeskuksissa asiakasmäärät ovat selvästi suurempia kuin muilla kauppapaikoilla. Kävelykaduilla päästään jopa nelinkertaiseen asiakasmäärään. Ostavien asiakkaiden määrä on suurinta vaate-, kirja- ja kukkakaupoissa sekä ravintola- ja kahvilapalveluissa.
- Naiset ovat tärkein asiakasryhmä erikoiskaupalle. Muutamilla keskeisillä toimialoilla naisten osuus on noin 80 %. Asiointiympäristöä suunniteltaessa pitää keskeisen asiakasryhmän mieltymykset ja esteettiset näkemykset ottaa jo suunnitteluvaiheessa vakavasti mukaan. Siksi naisten osallisuus suunnittelussa ja ratkaisujen valinnassa on tärkeää, jotta luodaan vetovoimaista kaupallista ympäristöä.
- Vähittäiskauppa toimii suurelta osin vuokratiloissa. Tästä johtuen vuokrataso vaikuttaa myös keskustan kaupan rakenteisiin. Liiketilän tarjontaa tulee keskustoissa olla siinä määrin, että liiketilatarjontaan syntyy kilpailua, jolloin vuokrasta johtuva vuokrarasite ei ylitä kaupan maksukykyä. Eri toimialat sietävät hyvin eri tavalla vuokria. Monipuolisen tarjonnan kannalta on tärkeää, että keskustoista kuitenkin löytyy hyvin erihintaisia liikepaikkoja.
- Keskustojen ja liikepaikkojen elävöittämiseksi kauppoja ja palveluyrityksiä tulee aktivoida katutilan käyttöön markkinointi- ja myymälätilana. Hyvin toteutetut näyteikkunat ja jatkuvasti vaihtuvat tuote-esittelyt katutilassa luovat viihtyisää asiointiympäristöä keskusta- ja lisäävät keskustassa viihtymistä.
- Keskustojen kehittäminen tulee olla jatkuvaa ja se tulee toteuttaa yhteistyössä kunnan, kiinteistönomistajien ja paikallisten kaupan ja palvelualojen yhteenliittymien kanssa.

Käsitteitä ja määritelmiä

Aluerakenne. Aluerakennetta tarkastellaan koko maan tai maakunnan puitteissa. Aluerakenteella tarkoitetaan väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen yleispiirteistä sijoittumista ja niiden keskinäisiä suhteita. (Ympäristöministeriö 2003d).

Discounter-myymälät. Laatikkokauppoja (esim. Siwa, Sale, Alepa, Ruokavarasto ja Lidl, joissa kaksi perustyyppiä: hard discounter ja soft discounter. Hard discounter -myymälöissä on suppeampi sortimentti ja edullisemmat hinnat. Soft discounter -myymälöissä on laajempi sortimentti etenkin tuoretavaroissa ja sen seurauksena jossain määrin korkeampi hintataso. Kummasakaan myymälätyypissä ei ole palvelua (poikkeuksen muodostaa ulkopuoliselle yrittäjälle mahdollisesti vuokrattu liha- tai leipäpiste). Alunperin laatikkokaupat olivat edullisia soft discounter -kauppoja, mutta 1990-luvun kuluessa niiden valikoimia kasvatettiin, jolloin niiden hintataso nousi. Nykyisin on kyseenalaista, voidaanko suomalaisia laatikkokauppoja enää pitää soft-discounter -kauppoina käsitteen alkuperäisessä mielessä. Osuvampi nimitys saattaisi olla nykyajan lähikaupat. (Niilola ym. 2003).

Elintarvikekioski. Pieni myymälä, jonka myyntipinta-ala on enintään 100 myyntineliometriä. Myynti voi tapahtua perinteisesti luukun kautta tai tavanomaisen itsepalvelumyymälän tai palvelumyymälän tapaan. Kioskin myyntivalikoima on kioskiasetuksella rajoitettu, mutta sen aukiolo on vapaa myös asemakaava-alueella.

Erikoiskauppa. Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin, mutta voi myös keskittyä päivittäisten tavaroiden eli elintarvikkeiden myyntiin. (Santasalo & Heusala 2002).

Erikoistavaroiden kauppa. Kaupankäynnin muoto, jossa yritys myy erilaisia tavaroita. Erikoistavaroiden kauppa harjoittavat myymälät myyvät tietyn alan tuotteita, joko kapeampaa tai laajempaa valikoimaa. Päivittäistavara-kaupassa voidaan myös harjoittaa erikoistavaroiden kauppa. Tavaratalot harjoittavat osastoillaan erikoistavaroiden kauppa. (Santasalo & Heusala 2002).

Erikoiskauppojen keskus (ns. retail park). Useammasta liikerakennuksesta ja lähinnä erikoiskaupan myymälöistä koostuva kaupallinen keskus tai kes-

kittymä. Erikoiskauppojen keskus sijaitsee yleensä keskusta-alueiden ulkopuolella yhdessä tasossa ja aukeaa ulkotilaan yhteiselle pysäköintialueelle. Tilaa vaativien erikoiskauppojen lisäksi tällaiseen keskittymään sijoittuu usein myös pienempiä erikoiskauppoja kuten urheiluliikkeitä.

Halpahintamyymälä. Halpahintamyymälän lajitelma koostuu pääosin erikoistavaroista ja vähäisessä määrin elintarvikkeista, joiden osuus myyntipinta-alasta on yleensä pieni (alle 10 %). Palvelu on minimissään ja myymälä pyrkii edulliseen hintamielikuvaan tavaroiden esillepanossa ja yksikköhinnoinnoissa. Yksittäisiin ostoeriin perustuvat hankinnat aiheuttavat halpahintamyymälän valikoimissa vaihtelua eri aikoina. (Kauppa 2005).

Huoltoasemamyymälä. Huoltoasemamyymälä toimii huolto- tai jakeluaseman yhteydessä samassa tilassa polttoainemyynnin rahastuksen kanssa. Myymälä toimii tavallisesti itsepalveluperiaatteella. (Kauppa 2005).

Huoneistoala. Huoneiston pinta-ala ilman ulko- ja sisäseinien pinta-alaa kerrosalasta. Huoneistoala on keskimäärin 80 % kerrosalasta. Myymälän huoneistoala sisältää myyntipinta-alan, sosiaaliset tilat ja myymälään liittyvät varastotilat.

Hypermarket. Monen alan tavaroita myyvä, pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva myymälä, jossa myynnin painopiste on päivittäistavaroissa. Hypermarketin myyntipinta-ala on yli 2 500 neliometriä. Elintarvikkeiden osuus on alle puolet (<50 %) myyntipinta-alasta. Mikäli elintarvikkeiden osuus myyntipinta-alasta on yli puolet, kyseessä on suuri supermarket. Hypermarket voi sijaita keskustassa tai keskustan lähialueella, kauppakeskuksessa, hypermarket-keskuksessa tai keskustan ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalla paikalla. Myymälä toimii yleensä yhdessä tasossa ja kassat ovat uloskäynnin yhteydessä. Yleensä pysäköintitiloja on runsaasti ja ne sijaitsevat maan tasossa.

Hypermarket-keskus. Liikerakennus, jossa on hypermarket ja vähintään kymmenen muuta myymälää tai muita palveluja. Ne kaikki aukeavat katetulle käytävälle. Hypermarketin osuus on yli 50 prosenttia liiketilan kokonaismäärästä.

Kauppahalli. Elintarvikkeiden erikoismyymälöistä koostuva kaupungin ydinkeskustassa sijaitseva yksikkö, jossa myynti tapahtuu palveluperiaatteella ja jossa myyntipisteet avautuvat sisäkäytävälle. Kauppahallilla ei ole yhteistä johtoa ja harvemmin yhteistä markkinointia.

Kauppakeskus. Liikerakennus, jossa myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin käytäville tai keskusaukiolle. Vuokrattavan liiketilan määrä on

yleensä vähintään 5 000 huoneistoneliometriä ja myymälöitä on vähintään kymmenen kappaletta. Kauppakeskuksessa on yksi tai useampi ankkuri- tai veturiyrittäjä ja joukko avainyrittäjiä sekä muita myymälöitä ja palveluja. Palvelut voivat olla sekä kaupallisia että julkisia. Minkään yksittäisen yrityksen osuus liiketilan kokonaismäärästä ei ylitä 50 prosenttia. Kauppakeskukset luokitellaan usein suurmyymälöiksi, vaikka ne eivät ole sitä maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa merkityksessä.

Kauppiastavaratalo. Kauppiastavaratalossa toimii useampi vähittäiskauppa yhteisissä, kalustein erotetuissa tiloissa. Joillakin kauppiastavaratalossa toimivilla yrityksillä voi olla omat liikehuoneistot esimerkiksi lakisääteisesti tai turvallisuusjärjestelyiden vuoksi. Kauppiastavaratalo on lähes aina kaupungin ydinkeskustassa ja sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään kauppiastavarataloa.

Kerrosala. Tontin tai rakennuspaikan kerrosalalla tarkoitetaan sille rakennettavaksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja mahdollinen ullakko pääasiallisesti julkisivun tai vesikaton leikauslinjan tasoa ylemmänä kerroksen yläpuolella. Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnista, yhteyksistä, koosta, valoisuudesta ja muista ominaisuuksista päätellen sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. (MRL 115 §).

Kodin rakentamisen ja sisustamisen keskus (Home Center). Kodin rakentamisen ja sisustamisen keskus muodostuu samassa rakennuksessa olevasta useammasta rakennus- ja sisustustarvikealan vähittäiskaupasta.

Kyläkauppa. Haja-asutusalueella sijaitseva päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on alle 400 neliometriä ja vuosimyynni alle kaksi miljoonaa euroa. Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kauppa on ollut vapaa aukiololain rajoituksista vuodesta 1990 lähtien. (Päivittäistavarakauppaesite 2003).

Laatikkomyymälä ja -kauppa. Ks. Discounter-myymälät.

Lajitelma (sortimentti). Lajitelma on eri tarkoituksiin myytävien tavararyhmien määrä, esimerkiksi elintarvikkeet, vaatetus, jalkineet, kosmetiikkatuotteet, kirjat ja kodinkoneet. Lajitelma voi olla laaja, kuten tavarataloissa, tai suppea, kuten esimerkiksi juustomyymälässä. (Kauppa 2005).

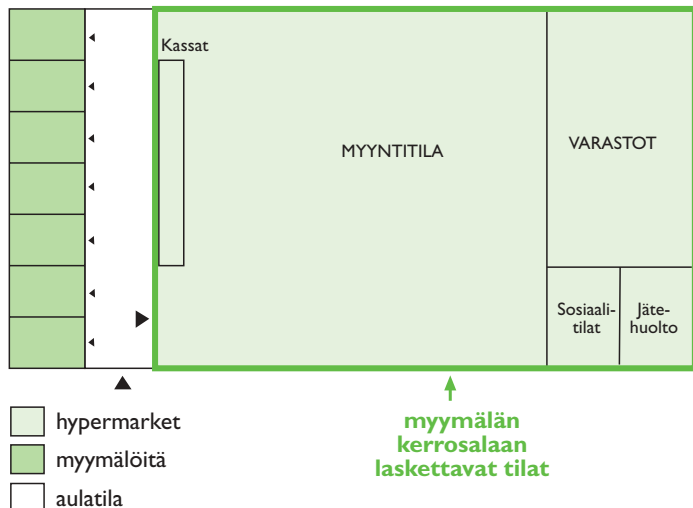
Life Style Center. Muodostuu useasta liikerakennuksesta, jotka avautuvat ulkotilaan ja joissa on paljon erikoisliikkeitä ja ravintoloita. Keskuksen suunnittelulla pyritään muodostamaan tiettyä teemaa edustava kokonainen kaupunkimiljö. Keskukselle on tunnusomaista runsas koristeiden ja katukalusteiden käyttö. Life Style Centerissä ei ole ankkuriyritystä tai -yrityksiä, mutta sillä on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään tällaista keskusta.

Liikekeskus. Liikekeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa toimii useampi vähittäiskaupan yritys ja joka ei kuulu muihin kaupallisiin keskuksiin.

Lähikauppa. Tavallisesti pieni, kuluttajia lähellä oleva ja helposti myös jalan saavutettavissa oleva asuinalueella sijaitseva päivittäistavaramyymälä. Lähikaupalla ei ole varsinaista pinta-alan perustuvaa rajaa, mutta ne ovat kooltaan yleensä alle 400 neliömetriä. Lähikauppoihin kuuluvat valintamyymälät, kyläkaupat, laatikkomyymälät, huoltoasemamyymälät ja kioskit. Lähikaupalla voidaan tarkoittaa myös lähinnä olevaa kauppaa, jolloin lähikauppana voi olla esimerkiksi suuri supermarket tai hypermarket.

Merkkituotemyymälöiden keskus (Factory Outlet Center). Muodostuu useasta liikerakennuksesta. Keskuksessa toimi tyypillisesti yksittäisten tuotemerkkien myyntiin keskittyneitä erikoistavaramyymälöitä. Keskuksen edullinen hintataso perustuu siihen, että tuotevalikoimaan ei kuulu uusimpia mallistoja. Merkkituotemyymälöiden keskus toimii keskustan ulkopuolella ja keskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään merkkituotemyymälöiden keskusta.

Myymälän kerrosala. Myymälän kerrosalaan lasketaan varsinaiseen myyntiin käytettävän osan kerrosalan lisäksi kaikki myymälän edellyttämät muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätehuollon tilat ja muut tähän rinnastettavat tilat. Myös kellarissa sijaitsevat tilat luetaan kerrosalaan. Käynti myymälään voi olla suoraan ulkoa tai liikerakennuksen yhteisistä tiloista. Myymälän kerrosalaan ei lueta liikerakennuksen yhteisiä aulatilajoja. Tämä koskee myös tilannetta, jossa kassalinja erottaa myymälän aulasta.



Jos yksikin myymälä rakennuksessa ylittää vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalarajan (2 000 kerrosneliömetriä), sovelletaan sen rakentamisessa maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköä koskevia säännöksiä (ks. kohta 2.2).

Myymälän laajennus. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myymälöiden *merkittäviin* laajennuksiin (ks. kohdat 2.1 ja 2.1.3). Merkittävän laajennuksen tulkintaa ohjaa eduskunnan ympäristövaliokunnan mietintö. Sen mukaan merkittävän laajennuksen ohjeellisenä rajana tulee pitää yli 1 500 kerrosneliömetrin tai yli 25 prosentin laajennusta. Näin ollen 2 000–6 000 kerrosneliömetrin suuruisten myymälöiden kohdalla merkittäväksi laajennukseksi katsotaan yli 25 prosentin laajennus ja sitä suurempien kohdalla yli 1 500 kerrosneliömetrin suuruinen laajennus. Silloin kun olemassa oleva, alle 2 000 kerrosneliömetrin suuruinen myymälä laajennetaan vähittäiskaupan suuryksiköksi, merkittäväksi on katsottava laajennus, joka on vähintään 25 prosenttia.

Myyntipinta-ala. Se osa myymälän pinta-alasta, jossa harjoitetaan myyntitoimintaa (tavara-alueet, käytävät, lihatiski, kassa-alue, tuulikaappi jne.). Myyntipinta-alaan ei lasketa varasto- ja sosiaalitiloja, joita ei ole tarkoitettu asiakkaiden käyttöön.

Myyntitehokkuus. Myyntitehokkuutta voidaan tarkastella suhteessa tehtyihin työtunteihin (myynti/työtunnit/vuosi) tai myyntipinta-alaan (myynti/myyntipinta-ala/vuosi). Myyntipinta-alaan suhteutettu keskimääräinen tehokkuus on lähikaupoissa 5 000 euroa, supermarketeissa 5 900 euroa ja hypermarketeissa 8 400 euroa. (Kauppa 2005).

Ostoskeskus. Ostoskeskus muodostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta, joissa myymälät yleensä avautuvat ulkotilaan.

Ostovoima. Alueen ostovoima lasketaan väestö- ja kulutustietojen avulla seuraavasti: kulutus euroa/henkilö/vuosi x väestömäärä. Ostovoiman kehitys muodostuu siten kulutuksen kasvun ja väestökehityksen yhteisvaikutuksena. Ostovoimatarkasteluissa on pidettävä mielessä, että ostovoima kuvaa kuluttajien ostopotentiaalia tietyllä alueella. Se ei kerro suoraan, missä tämä potentiaali toteutuu myyntinä. Lähinnä kulutuksessa olevien erojen vuoksi ostovoimaa ja sen kehitystä tarkastellaan yleensä erikseen päivittäistavara-kaupan ja erikoiskaupan osalta.

Ostovoiman siirtymä. Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen ostovoiman ja vähittäiskaupan myynnin erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista

ostovoimaa. Ostovoiman siirtymää tapahtuu myös kunnan sisällä, esimerkiksi asuntoalueilta kuntakeskukseen tai muihin keskuksiin. Yksi päivittäistavaramyymälä pystyy yleensä pitämään 30-40 % asuntoalueen ostovoimasta, kaksi myymälää 40-60 % ja kolme myymälää 60-70 %. Asuntoalueilta tapahtuu aina ostovoiman vuotoa kunnan pääkeskukseen ja muihin keskuksiin. Päivittäistavarakaupassa ostovoiman siirtymä on selvästi vähäisempää kuin erikoiskaupassa. Erikoiskaupassa ostovoiman siirtymä muista kunnista kaupunkeihin saattaa olla jopa 80-90 %. (Kauppa 2005).

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa. Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa ei kuulu vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin (ks. kohta 2.1) Ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 neliömetriä. Tästä myyntipinta-alasta enintään 100 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen piiriin kuuluvat sisustuskauppa (asumiseen liittyvä sisustus), urheilukauppa ja muu vähittäiskauppa kuten tietotekniikkakauppa. (Ympäristöministeriö 2000)

Perusteltu väestönkehitysarvio. Perusteltu arvio väestönkehityksestä tähtää siihen, että kaavan mitoitus ja aluevaraukset sekä muut kaavaratkaisut ovat mahdollisimman realistisia eivätkä johda ylimitoituksen kautta yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, sen keskeneräisyyteen tai infrastruktuurin vajaakäyttöön. Tavoite edellyttää, että huomiota kiinnitetään väestönkehitysarvioiden taustalla olevien kehitysanalyysien laadintaperusteisiin ja laadukkuuteen. Perustellun väestönkehitysarvion tarve ei tarkoita sitä, etteivätkö maakunnat ja kunnat voisi tavoitella nykyiseen väestökehitykseen nähden positiivisempaa väestökehitystä. Kaavoituksessa onkin syytä tarkastella mitoituksen perustana olevan mahdollisen realistisen väestönkehitysarvion ohella erilaisia kehitysvaihtoehtoja ja pyrkiä varautumaan erilaisiin väestömäärän kehityskuluihin. (Ympäristöministeriö 2003d).

Pienmyymälä. Pienmyymälöiden myyntipinta-ala on alle 100 neliömetriä ja myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä.

Päivittäistavara. Pohjoismaisella termillä päivittäistavara tarkoitetaan elintarvikkeiden ohella sellaisia tuotteita, joita ihmiset ovat tottuneet hankkimaan elintarvikeostosten yhteydessä. Päivittäistavaroihin luetaan siten ruo-

ka, juomat, tupakkatuotteet, teknokemian tuotteet, kodin paperit, lehdet sekä kosmetiikka. (Päivittäistavarakauppa-esite 2003).

Päivittäistavarakauppa. Päivittäistavarakaupalla tarkoitetaan yleisimmin edellä mainittujen päivittäistavaroiden koko sortimentin valikoimaa myyvää, pääasiassa itsepalveluperiaatteella toimivaa markketyyppistä elintarvikemyymälää. Ruoan osuus päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnistä on noin 80 %. (Päivittäistavarakauppa-esite 2003).

Saatavuus ja saavutettavuus. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää palvelujen *saatavuutta*. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta on kehitettävä siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien *saavutettavissa*. Erilaisissa tutkimuksissa ja selvityksissä sekä yleisessä kielenkäytössä saatavuus rinnastetaan usein saavutettavuuteen. Käsitteet kuitenkin eroavat toisistaan. Kotimaisten kielten tutkimuskeskuksen mukaan saatavuudella tarkoitetaan saatavillaoloa, saatavissaoloa tai saantia eli tarjolla oloa. Palvelujen saavutettavuus voidaan puolestaan käsitellä siten, että palvelut ovat mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien käytettävissä. Nykysuomen sanakirjan mukaan saavuttaa merkitsee mm.: tavoittaa, päästä tavoitteena olevaan paikkaan, päästä tavoittelevansa yhteyteen sekä päästä päämäärään tai tavoitetilään. Saavutettavuuden käsitteen voidaan siten katsoa sisältävän saatavuuden. Kaupan palvelujen saavutettavuutta tarkastellaan kohdassa 4.5.

Sortimentti. Ks. lajitelma.

Sunnuntaiaukiolo. Sunnuntaina ammattimaista vähittäiskauppaa saa harjoittaa kello 12 - 21 välisenä aikana kaikkina kuukausina niissä päivittäistavarakaupan myymälöissä, joissa vakinainen liiketoimintakäytössä oleva myyntipinta-ala on enintään 400 neliometriä. Muissa vähittäiskaupan myymälöissä sekä parturi- ja kampaamoliikkeissä sunnuntaiaukiolo on sallittu toukokuusta elokuuhun sekä marras- ja joulukuussa.

Supermarket. Pääosin itsepalveluperiaatteella toimiva ruoan myyntiin keskittyvä päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on 400-999 neliometriä (pieni supermarket) ja tai yli 1 000 neliometriä (suuri supermarket). Supermarketissa elintarvikkeiden osuus on yli puolet (>50 %) myyntipinta-alasta. Supermarket voi sijaita asuntoalueilla, keskuksissa tai niiden ulkopuolella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla.

Tavaratalo. Monen eri alan tavaroita myyvä myymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 1 000 neliometriä. Tavaratalossa minkään tavararyhmän osuus myyntipinta-alasta ei ylitä puolta ja eri osastot vastaavat alansa erikoisliikkeiden

valikoimaa. Tavaralajitelmaan kuuluvat elintarvikkeiden ohella yleensä vapaa-aikaan, pukeutumiseen, asumiseen, kosmetiikkaan sekä kirja- ja paperialaan liittyvät tavarat. Mikäli jonkun tavararyhmän myyntipinta-ala on vähintään 50 %, on kyseessä ao. toimialalla toimiva erikoiskaupan suurmyymälä (erikoistavaratalo). Tavaratalo voi sijaita kaupungin ydinkeskustassa tai aluekeskuksessa. Tavaratalossa on korkea palveluaste. Pysäköintitiloja saat-
taa olla varsin rajoitetusti. Kassat sijaitsevat eri osastoilla. Tavaratalossa on yleensä useita myymäläkerroksia. (Byckling ym. 2002).

Tehtaanmyymälä. Toimii usein tuotteita valmistavan yrityksen yhteydessä ja myy lähinnä yrityksen omia tuotteita. Tästä syystä tehtaanmyymälä sijaitsee usein teollisuusalueella tai vilkkaissa matkailukeskuksissa erillään tuotantolaitoksesta. (Kauppa 2005).

Tukkukauppa. Tukkuliikkeeksi määritellään yritys, joka myy suurimman osan tuotteistaan vähittäiskaupalle sekä toisille palvelu- ja tuotantotoimintaa harjoittaville yrityksille ja muille yhteisöille.

Valikoima. Samaan käyttötarkoitukseen myytävien tuotteiden määrä, esimerkiksi leipävalikoima, erityyppiset juustot, erikokoiset ja -malliset kengät, eriväriset puvut ja erimalliset pesukoneet. Erikoisliikkeissä valikoima on syvä. (Kauppa 2005).

Valintamyymälä. Valintamyymälät voidaan jakaa myyntipinta-alan mukaan pieniin (100-199 m²) ja suuriin (200-399 m²) myymälöihin. Valintamyymälöiden myynnistä 2/3 on elintarvikemyyntiä. Valintamyymälät ovat luonteeltaan lähikauppoja. Myyntipinta-alaltaan alle 400 neliömetrin myymälät saavat olla avoinna sunnuntaisin kaikkina kuukausina.

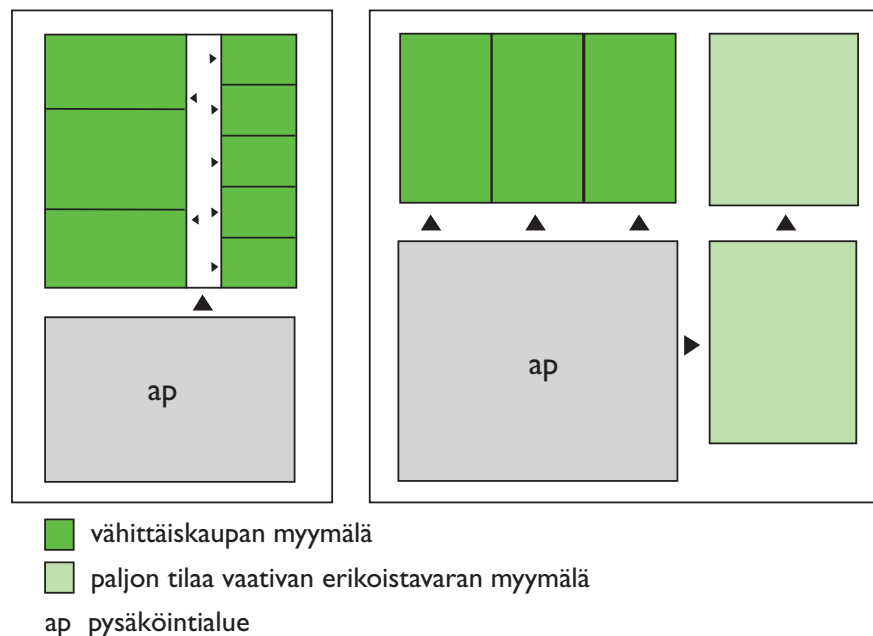
Viihde- ja huvittelukeskus (Entertainment Center). Viihde- ja huvittelukeskus muodostuu useammasta rakennuksesta. Keskuksessa toimii vapaa-ajan palveluihin keskittyviä yrityksiä, kuten elokuvateattereita, kuntokeskuksia, ravintoloita, vapaa-ajantarvikemyymälöitä ja huvipuistoja. Viihde- ja huvittelukeskuksella on yhteinen johto ja markkinointi. Suomessa ei toistaiseksi ole yhtään tällaista keskusta.

Vähittäiskauppa. Vähittäiskaupan yritykset palvelevat pääasiassa kotitalouksia. Vähittäiskauppa on jaettavissa päivittäistavara-kauppaan, tavaratalo-kauppaan ja erilaisten erikoistavaroiden kauppaan, joista suurimpia toimialoja ovat autokauppa, tekstiili- ja vaatekauppa sekä apteekit.

Vähittäiskaupan suuryksikkö. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran

kauppaa. Suuryksiköitä ovat hypermarketit, tavaratalot, suuret supermarketit sekä erikoiskaupan suurmyymälät. Maakunta- ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen edellyttää erityistä osoittamista asemakaavassa (ks. kohta 2.1.1). Kansainvälisissä tilastoissa käytettävä vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja on usein 2 500 myyntineliömetriä. Se on huomattavasti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suuryksikön rajaa korkeampi, sillä 2 000 kerrosneliömetriä vastaa noin 1 500 myyntineliömetriä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Vähittäiskaupan myymäläkeskittymällä tarkoitetaan joko yksittäistä liikerakennusta, jossa on useita myymälöitä tai usean liikerakennuksen muodostamaa kokonaisuutta, jossa myymälöillä on yhteisiä toimintoja, kuten yhteinen pysäköintialue tai kokonaisuudella on yhteinen johto ja markkinointi. Sellaisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteuttamiseen, joka on vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa, sovelletaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä (ks. kohta 2.1.2).



Yhdyskuntarakenne. Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta. Se sisältää väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotanto-toiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen. (Ympäristöministeriö 2003d).

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto	Julkaisu-aika Syyskuu 2004						
Tekijä(t)	Kimmo Koski, Katri Tulkki							
Julkaisun nimi	Kauppa kaavoituksessa							
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut								
Tiivistelmä	<p>Kauppa kaavoituksessa -opas esittelee kaavajärjestelmän tarjoamia mahdollisuuksia suunnitella kaupallista palvelurakannetta ja ohjata sen muutoksia. Opas käsittelee muun muassa kaupan tulevaisuuden näköaloja, kauppaa ja maankäytön suunnittelua koskevaa lainsäädäntöä, kaupan harjoittamaa myymäläverkon suunnittelua, kaupallisen palveluverkon suunnittelua eri kaavatasoilla sekä kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöä.</p> <p>Huomiota kiinnitetään erityisesti eri kaavamuotojen, maakunta-, yleis- ja asemakaavan tehtäviin ja työnjakoon kaupan palveluverkon suunnittelussa. Opas korostaa palveluverkkoselvityksen merkitystä kaupan palveluverkon suunnittelua palvelevana perusselvityksenä kaikilla kaavatasoilla.</p> <p>Opas korostaa kaupan ja viranomaisten vuoropuhelua. Vuoropuhelu nähdään edellytyksenä sille, että kaupan ja yhdyskuntien kehitys voidaan sovittaa yhteen niin, että syntyy toimivia yhdyskuntia, joissa kaupan palvelut ovat kohtuudella eri väestöryhmien saavutettavissa.</p> <p>Opas on tarkoitettu kaikille, jotka osallistuvat kauppaa koskevien kaavojen valmisteluun, erityisesti kaupan alan asiantuntijoille, kuntien ja maakuntien liittojen kaavoittajille, alueellisille ympäristökeskuksille ja muilla valtion viranomaisille.</p>							
Asiasanat	vähittäiskauppa, kaupallinen palveluverkko, kaavoitus, kaupan sijainnin ohjaus, palveluverkkoselvitys							
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöopas 115							
Julkaisun teema	Alueiden käyttö							
Projekti-hankkeen nimi ja projektin numero								
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö							
Projektiryhmään kuuluvat organisaatiot	<table><tr><td>ISSN 1238-8602</td><td>ISBN 952-11-1782-6 (nid.), 952-11-1783-4 (PDF)</td></tr><tr><td>Sivuja 123</td><td>Kieli suomi</td></tr><tr><td>Luottamuksellisuus julkinen</td><td>Hinta</td></tr></table>		ISSN 1238-8602	ISBN 952-11-1782-6 (nid.), 952-11-1783-4 (PDF)	Sivuja 123	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta
ISSN 1238-8602	ISBN 952-11-1782-6 (nid.), 952-11-1783-4 (PDF)							
Sivuja 123	Kieli suomi							
Luottamuksellisuus julkinen	Hinta							
Julkaisun myynti/ jakaja	Edita Oyj, Asiakaspalvelu, PL 800, 00043 Edita puh. 020 450 05, telefax 020 450 2380 sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, http://www.edita.fi/netmarket							
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö							
Painopaikka ja -aika	Edita Prima Oy, Helsinki 2004							
Muut tiedot	Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä Katri Tulkki, puh. (09) 1603 9594							

Presentationblad

Utgivare	Miljöministeriet Markanvändningsavdelningen	Datum September 2004						
Författare	Kimmo Koski, Katri Tulkki							
Publikationens titel	Kauppa kaavoituksessa (Handeln i planläggningen)							
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt								
Sammandrag	<p>Denna handledning presenterar de möjligheter som plansystemet ger när det gäller att planera handelns struktur och styra dess förändringar. Handledningen tar bland annat upp handeln i framtiden, lagstiftningen kring handel och planering, den planering av handelsnätverk som handeln själv gör, planeringen av handelns struktur på olika plannivåer samt planbeteckningarna och -bestämmelserna.</p> <p>Särskild uppmärksamhet ägnas vad som skall ingå i landskapsplaner, generalplaner och detaljplaner samt uppgiftsfördelningen i fråga om planeringen av handelns struktur. Handledningen lyfter fram den betydelse som utredningen av handelsnätverket har som något som är till nytta på samtliga plannivåer.</p> <p>Handledningen betonar dialogen mellan handeln och myndigheterna. Denna dialog ses som en förutsättning för sammanjämkningen av utvecklingen inom handeln och i samhällena på så sätt att vi får fungerande samhällen där alla befolkningsgrupper har skälig tillgång till kommersiella tjänster.</p> <p>Handledningen är avsedd för alla som deltar i beredningen av planer som gäller handeln, särskilt specialister inom handeln, planläggare i kommuner och landskapförbund, de regionala miljöcentralerna och andra statliga myndigheter.</p>							
Nyckelord	detaljhandel, handelns struktur, planläggning, styrning av handelns lokalisering, utredning av handelsnätverket							
Publikationsserie och nummer	Handledning 115							
Publikationens tema	Markanvändning							
Projektets namn och nummer								
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet							
Organisationer i projektgruppen	<table><tr><td>ISSN 1238-8602</td><td>ISBN 952-11-1782-6, 952-11-1783-4 (PDF)</td></tr><tr><td>Sidantal 123</td><td>Språk finska</td></tr><tr><td>Offentlighet offentlig</td><td>Pris</td></tr></table>		ISSN 1238-8602	ISBN 952-11-1782-6, 952-11-1783-4 (PDF)	Sidantal 123	Språk finska	Offentlighet offentlig	Pris
ISSN 1238-8602	ISBN 952-11-1782-6, 952-11-1783-4 (PDF)							
Sidantal 123	Språk finska							
Offentlighet offentlig	Pris							
Beställningar/ distribution	Edita Abp, Kundservice, PB 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 450 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, http://www.edita.fi/netmarket							
Förläggare	Miljöministeriet							
Tryckeri/ tryckningsort och -år	Edita Prima Ab, Helsingfors 2004							
Övriga uppgifter	Kontaktperson vid miljöministeriet Katri Tulkki, tfn 09-160 39594							

Documentation page

Common table page

Publisher	Ministry of the Environment Land Use	Date September 2004
Author(s)	Kimmo Koski, Katri Tulkki	
Title of publication	Kauppa kaavoituksessa (Retail trade in land use planning)	
Parts of publication/ other project publications		
Abstract	<p>This publication discusses how retail trade networks can be planned and changes in them guided by means of the land use planning system. The publication deals with the future of the retail trade, legislation on trade and land use planning, the planning of retail trade developments within the trade sector and the planning for retail trade networks at local and regional levels.</p> <p>Special attention is paid to the different roles of regional plans, local master plans and local detailed plans in planning for retail trade. The publication recommends that retail trade networks be studied before land use planning.</p> <p>The publication also stresses the dialogue between the retail trade sector and the public authorities. This dialogue is regarded as a prerequisite for an integration of developments within the retail trade sector and within communities, so as to build functional communities where various population groups have reasonable access to the commercial services required.</p> <p>The publication is intended for all those participating in the preparations of plans affecting the retail trade network, especially experts in the retail trade sector, land use planners working with local and regional authorities, regional environment centres, and other state authorities.</p>	
Keywords	retail trade, retail trade network, land use planning, guiding the location of retail trade, studies of retail trade networks	
Publication series and number	Environment Guide 115	
Theme of publication	Land Use	
Project name and number, if any		
Financier/commissionera	Ministry of the Environment	
Project organization		
	ISSN 1238-8602	ISBN 952-11-1782-6, 952-11-1783-4 (PDF)
	No. of pages 123	Language Finnish
	Restrictions for public use	Price
For sale at/ distributor	Edita Plc, Box 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 450 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi , http://www.edita.fi/netmarket	
Financier of publication	Ministry of the Environment	
Printing place and year	Edita Prima Ltd. Helsinki 2004	
Other information	Contact at the Ministry of the Environment: Katri Tulkki +358 9 1603 9594	

